

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 038a/2025

03.06.2026

**74 E 20/25g
BG Innere Stadt Wien**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**112/1303 Anteile verbunden mit WE an W 11/12 (B-LNr. 13)
an EZ 40 Grundbuch 01009 Mariahilf
1060 Wien, Eggerthgasse 9, Dürergasse 24**



Betreibende Partei: Rene NOACK, geb. 12.02.1970
Diepoldplatz 6/36, 1170 Wien

vertreten durch: Mag. Peter RESCH, Rechtsanwalt
Schumannngasse 84, 1170 Wien

Verpflichtete Partei: Susanne Claudia HOCH, geb. 23.08.1967
Neufeld 16, DE-94169 Thurmansbang

wegen: EUR 805.329,95 s.A. (Zwangsversteigerung)

Auftragsgegenstand: 112/1303 Anteile verbunden mit WE an W 11/12 (B-LNr. 13)
an EZ 40 Grundbuch 01009 Mariahilf
1060 Wien, Eggerthgasse 9, Dürergasse 24

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Auftrag vom 01.07.2025

Stichtag: 30.04.2026 (Tag der dritten Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 21.05.2026
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7735 vom 25.11.2005
4. Besichtigungen der Objekte vom 26.08. und 04.11.2025 sowie vom 30.04.2026
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Altlastenatlas
7. Lärminformationen
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung von Vergleichspreisen
10. Immobilien-Preisspiegel 2026
11. Informationen der Lim-Management Immobilienverwaltung vom 30.04.2026
12. Fotos
13. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 26.08.2025

Bei der Befundaufnahme vom 26.08.2025 war die verpflichtete Partei persönlich mit einer Frau „Michaela aus dem Haus Pröll, Mensch“ anwesend, für die betreibende Partei ist niemand erschienen.

Die verpflichtete Partei lehnte es ab, die Objekte zur Schätzung zugänglich zu machen.

Die Liegenschaft wurde von außen besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Befundaufnahme vom 04.11.2025

Bei der Befundaufnahme vom 04.11.2025 waren der Gerichtsvollzieher, der Schlosser, zwei Polizeibeamte und der Vertreter der betreibenden Partei anwesend, die verpflichtete Partei ist nicht erschienen.

Die Wohnung Top 11/12 wurde durch den Schlosser geöffnet. Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

Die Wohnung Top 13/14 konnte nicht zerstörungsfrei geöffnet werden.

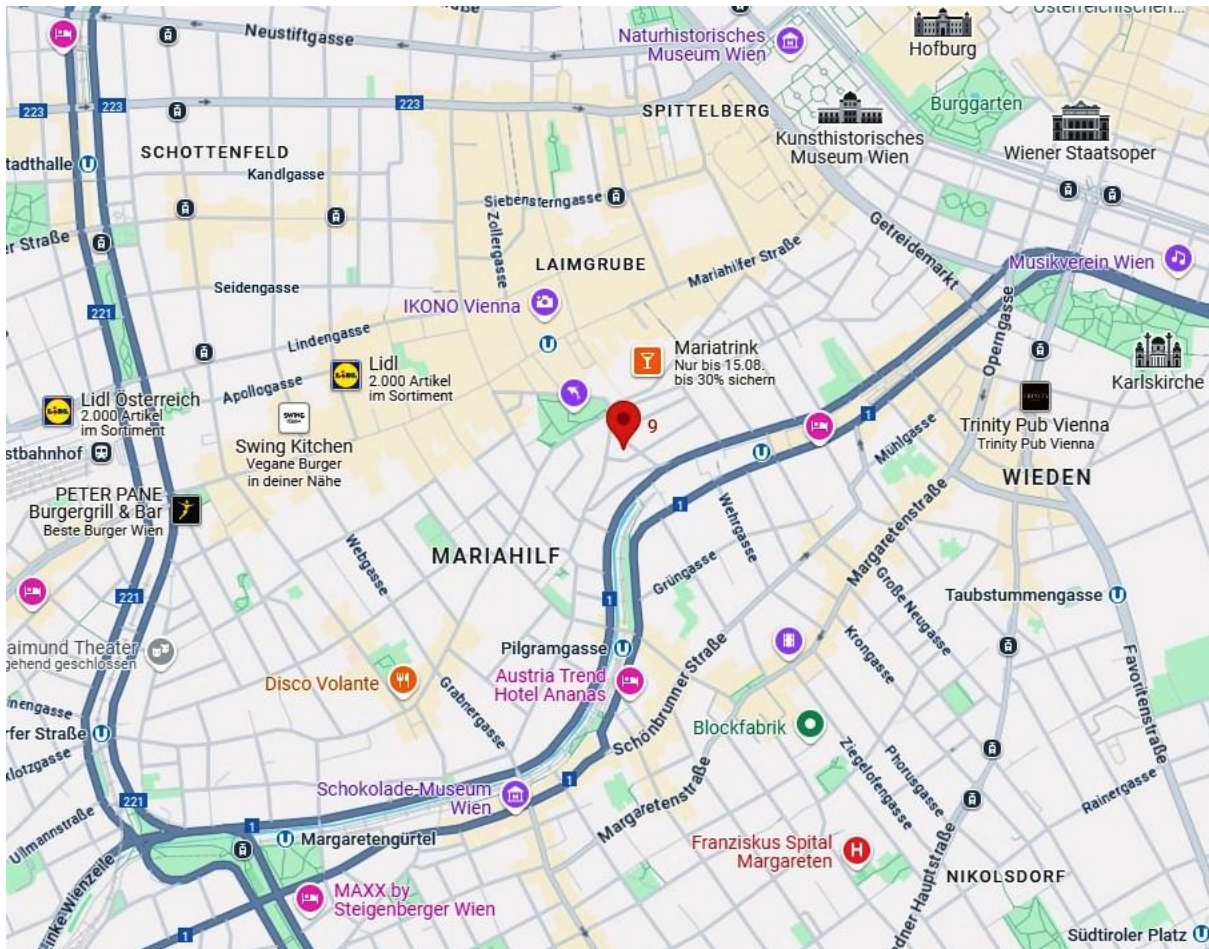
3. Befundaufnahme vom 30.04.2026

Bei der Befundaufnahme vom 30.04.2026 waren der Gerichtsvollzieher, der Schlosser und der Vertreter der betreibenden Partei anwesend, die verpflichtete Partei ist neuerlich nicht erschienen.

Die Wohnung Top 13/14 wurde durch den Mieter des Objektes geöffnet. Die Wohnung sowie weitere allgemeine Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

4. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 40 Grundbuch 01009 Mariahilf, bestehend aus den Grundstücken NNr. 433, 444 und 1558 mit den Liegenschaftsadressen Eggerthgasse 9 und Dürergasse 24 ist eine zwischen den genannten Straßen gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 359 m².



Quelle: www.google.at/maps

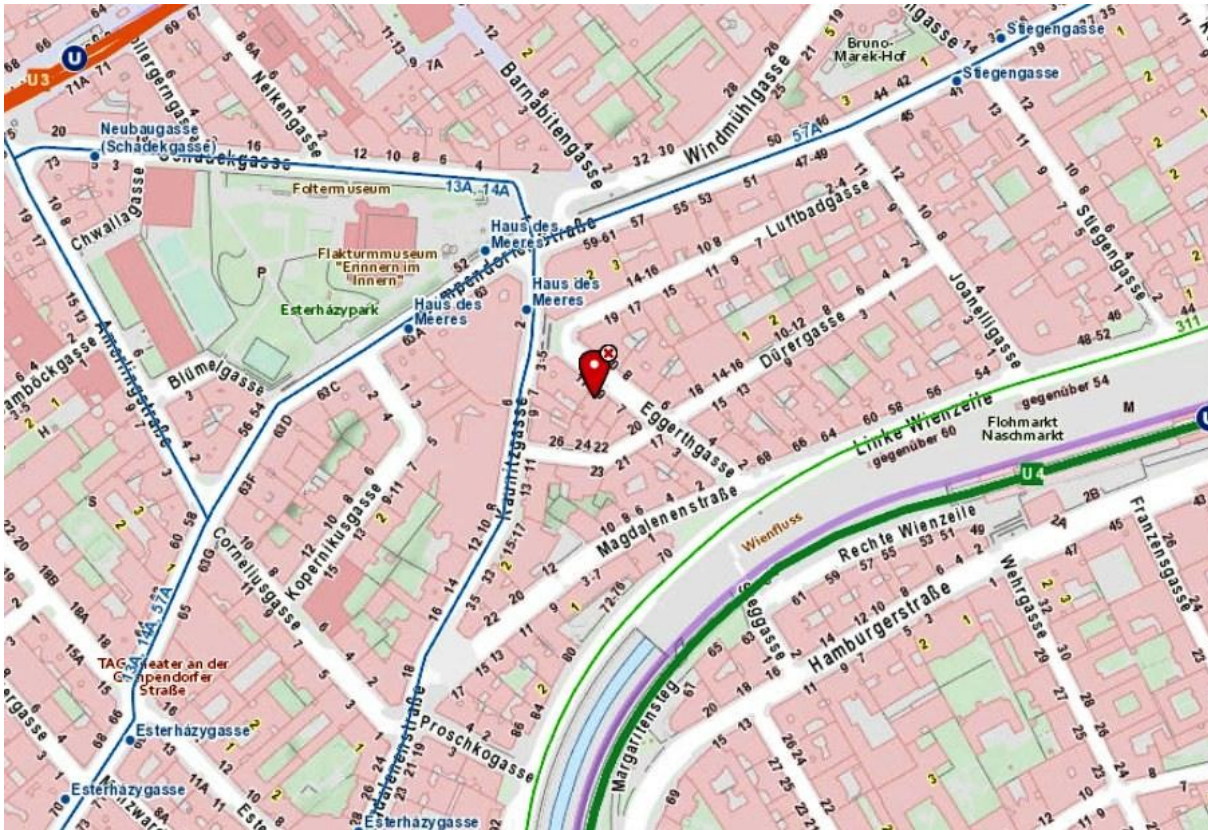
Die Infrastruktur ist sehr gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung sowie im Erholungsbereich des Wiener Naschmarkts.

Die Wohnlage ist als sehr gut zu klassifizieren.

5. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

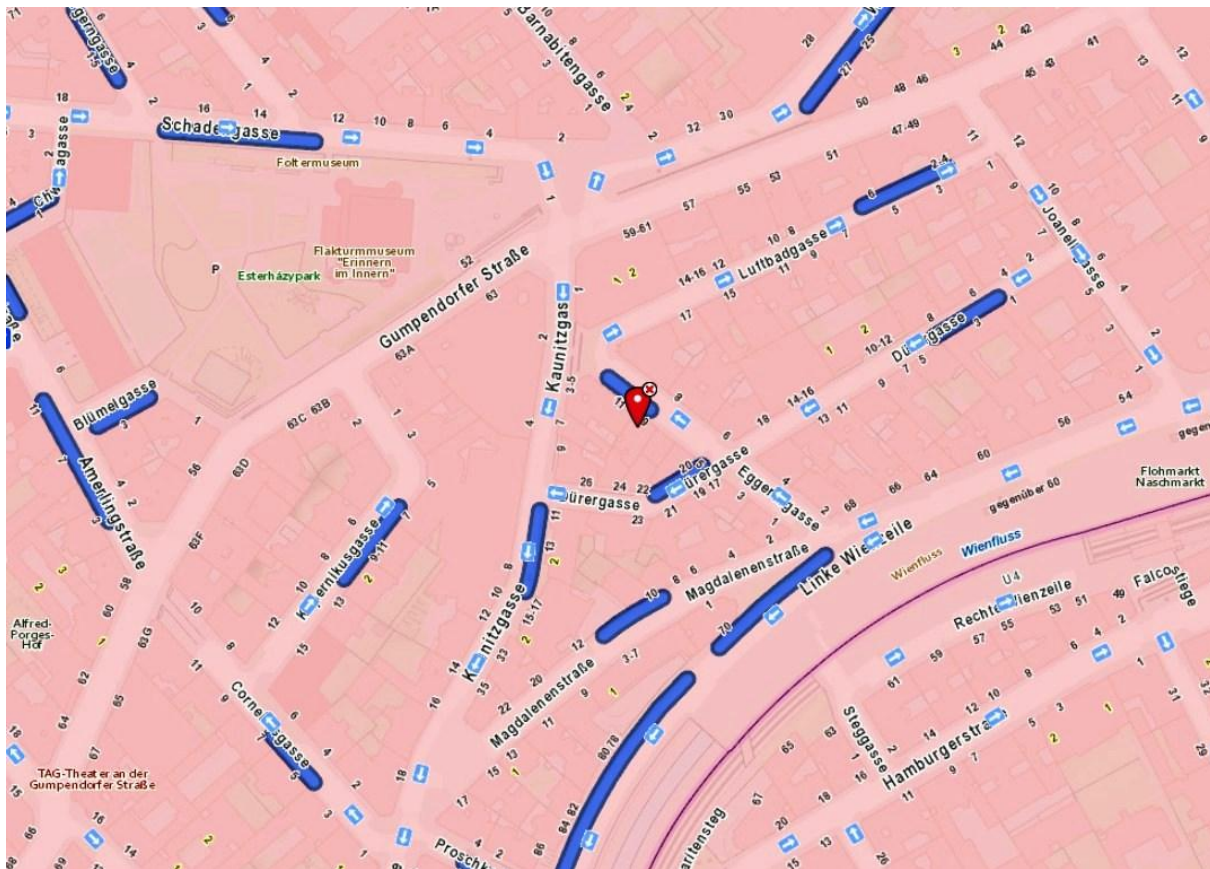
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahnlinie U4, Autobuslinien 13A, 14A und 57A) sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW über die Wienzeile gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für innerstädtische Verhältnisse nur durchschnittlich.

Anrainerparkplätze sind im Planausschnitt dunkelblau gekennzeichnet.

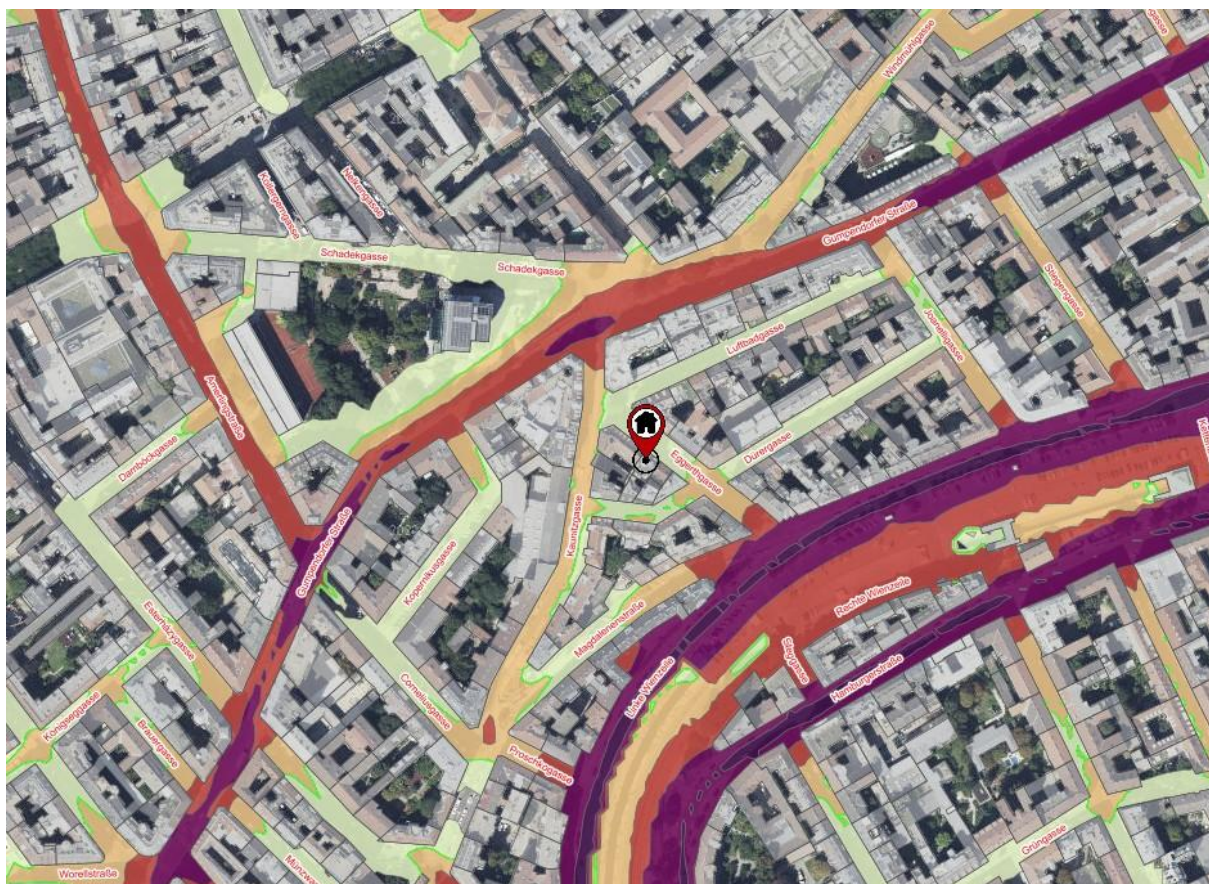
Auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge.

6. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Eggerthgasse wird als Einbahn Richtung Luftbadgasse, die Dürergasse als Einbahn Richtung Kaunitzgasse geführt.

Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden den Schwellenwert von 60 Dezibel in beiden Straßen nicht.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

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

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung durch die entlang der Wienzeile geführte U-Bahnlinie U4 reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft; gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

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

Quelle: www.laerminfo.at

7. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und liegt sowohl in einer Schutz- als auch in einer Wohnzone.

Es gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Beschränkung der Bebaubarkeit auf 75 % der Bauplatzfläche.

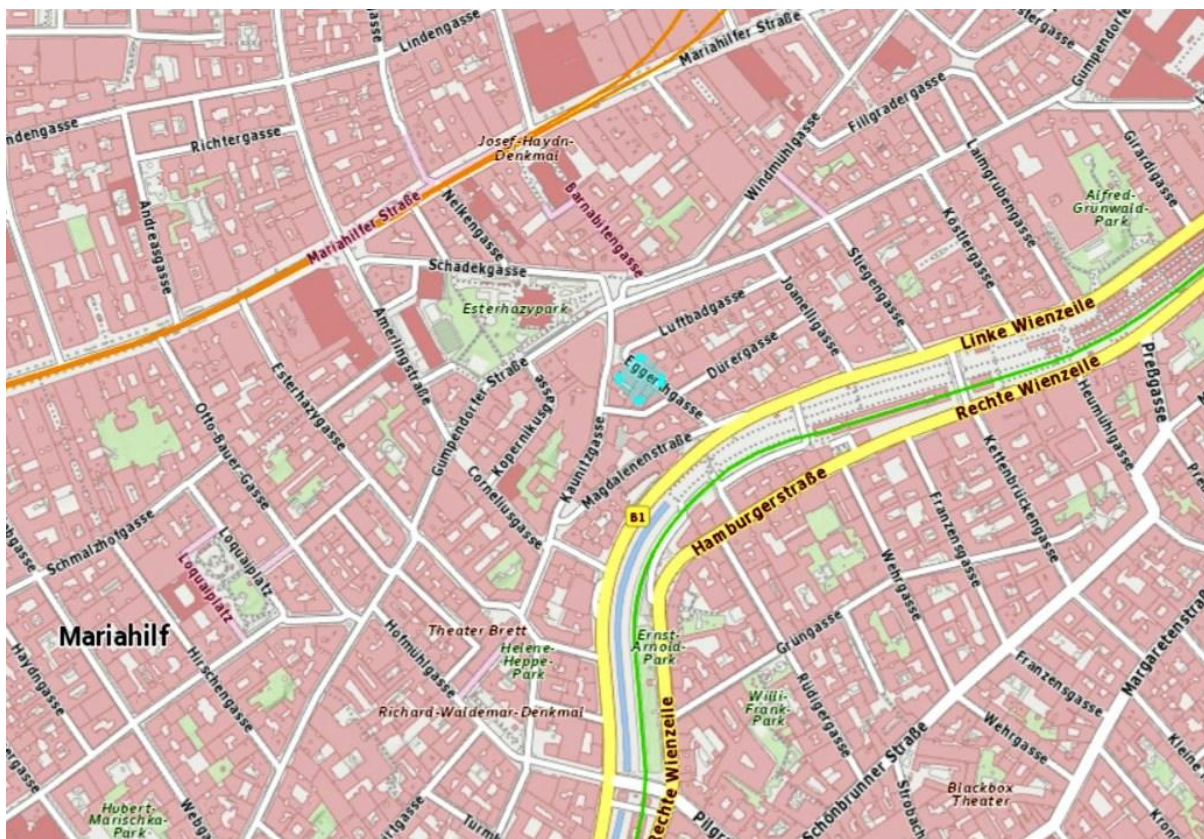


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

8. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



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

LEGENDE

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

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

9. Beschreibung der Liegenschaft

a) Ansicht Eggerthgasse



Quelle: www.google.at/maps

b) Ansicht Dürergasse



Quelle: www.google.at/maps

Die Liegenschaft hat einen länglichen, unregelmäßigen Zuschnitt und fällt stark Richtung Osten ab. Sie ist sowohl von der Eggerthgasse als auch von der Dürergasse zugänglich.

10. Anschlüsse

Strom, Gas, Wasser und Kanal

11. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Um 1875 wurde auf der Liegenschaft zunächst auf Seite der Eggerthgasse ein Miethaus der Gründerzeit als Seitenflügelhaus errichtet. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 06.04.1875 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 30.08.1875.

Um 1881 wurde auf der Liegenschaft auf Seite der Dürergasse ein weiteres Miethaus der Gründerzeit als Seitenflügelhaus errichtet und über das bestehende Stiegenhaus mit dem Haus Eggerthgasse verbunden. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 05.09.1881 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 30.04.1882.

In den 2000er-Jahren wurden zahlreiche Wohnungen zusammengelegt und adaptiert sowie die Raumeinteilungen geändert. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 10.12.2003 erteilt, die Fertigstellungsmeldung liegt im Bauakt nicht auf.

Zwischen 2007 und 2016 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, Balkone vom Mezzanin bis in den dritten Stock geschaffen sowie ein Lift im Hof angebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde bereits mit Bescheid vom 29.03.2007 erteilt, nach zwei Planwechseln erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 16.09.2016.

b) Allgemeine Beschreibung

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen im Gebäudeteil Dürergasse bzw. vier Obergeschossen im Gebäudeteil Eggerthgasse sowie einem zweigeschossig ausgebauten Dachgeschoss und verfügt über Gegensprechanlage und Lift.

Die Reparaturrücklage beträgt gemäß Information der Lim-Management GmbH ungeprüft EUR 16.372,86.

Im Jahr 2026 wurde über die laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten hinausgehend eine Fassadenbegrünung in Aussicht genommen.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

12. Beschreibung der Wohnung

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudeteiles Eggerthgasse und besteht aus Vorraum, WC, Zwischengang, Bad, Küche, Abstellraum, Kabinett sowie drei Zimmern.

Die Innentüren bestehen aus profilierten Holzstöcken mit Kassettenürblättern und Beschlägen Alt-Wien. Zwischen dem Vorraum und dem Wohnzimmer befindet sich eine Glasschiebetüre.

Die Fenster sind aus Holz mit Thermoisolierverglasung, Drehkippsverschluss, teilweise innenliegenden Jalousien sowie einer fixverglasten Oberlichte.

Das Objekt wird mit Gasstrahlheizung beheizt, der Raumthermostat befindet sich im zentralen Wohnzimmer, die Gasboilertherme Marke Vaillant befindet sich im Abstellraum.

Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, der Sicherungskasten befindet sich im Vorzimmer.

Die Wohnung befindet sich in gutem Gesamtzustand.

b) Umbaumaßnahmen

Die Wohnung ist durch Zusammenlegung der beiden Wohnungen W 11 und W 12 entstanden. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 10.12.2003 erteilt.

c) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, abgehängte Decke mit Entlüftungsschlitzen, E-Sicherungskasten, Sprechstelle der Gegensprechanlage, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

WC:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verfliesen, darüber Wände und Decke gemalt, zwei hochgestellte Fenster, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Kalt- und Warmwasseranschluss, ein Heizkörper

Wohnzimmer:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, drei Fenster hofseitig, Heizkörper unter den Fenstern, Raumthermostat

Zimmer 1 (dahinterliegender Wohnraum):

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster straßenseitig, Heizkörper unter den Fenstern

Zwischengang:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, abgehängte Decke, Entlüftungsschlitze

Abstellraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, Gaskombitherme, Entlüftungsschlitze, Kamintürchen

Bad:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, elektrische Entlüftung gesondert schaltbar

Zimmer 2:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster straßenseitig, Heizkörper unter den Fenstern, Nische als Schrankraum

Kabinett:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, ein Fenster straßenseitig, Heizkörper unter dem Fenster, Telekabelanschluss

Küche:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, ein Fenster hofseitig, Heizkörper unter dem Fenster, Einbauküche, E-Herd, Kalt- und Warmwasseranschluss

d) Nutzfläche

Laut Nutzwertgutachten vom 21.09.2010 hat die Wohnung eine Nutzfläche von 111,82 m.

13. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibungen ab Jänner 2026 setzen sich wie folgt zusammen:

Reparaturrücklage	EUR	145,37
Betriebskosten	EUR	212,53
Betriebskosten Lift	<u>EUR</u>	<u>62,24</u>
Netto	EUR	420,14
USt.	<u>EUR</u>	<u>27,47</u>
Gesamt	EUR	447,61

14. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

15. Rechtsverhältnisse

An der Liegenschaft wurde im Jahr 2006 Wohnungseigentum begründet. Der WE-Vertrag ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Die Wohnung war zum Gutachtensstichtag nicht vermietet.

16. Lasten

Es gibt keine bewertungsrelevanten Lasten.

17. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 28.05.2026 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 107.300,00.

18. Aushaftende Abgaben

Laut Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 27.05.2026 bestehen keine Rückstände.

B - B E W E R T U N G

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Marktanpassung

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen, es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um eine nicht vermietete Eigentumswohnung handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

Zwischen August 2025 und März 2026 wurden Altbau-Wohnungen in der Umgebung zwischen rund EUR 6.350,00 und rund EUR 7.800,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Falls aus den Urkunden ersichtlich, wurden Loggien mit der Hälfte des Quadratmeterpreises bewertet, Balkone und Terrassen mit 25 %.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

TZ	Straße	ON	Objekt	Nfl/m²	Balkon/Terr.	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
7766/2025	Corneliusgasse	11	W 17	73,03	6,00	22.08.2025	532 000,00	7 138,07
8584/2025	Corneliusgasse	11	W 15	123,00		15.09.2025	960 000,00	7 804,88
10795/2025	Luftbadgasse	6	W D4	50,72	5,08	31.10.2025	335 000,00	6 443,55
3029/2026	Joanellgasse	8	W 24	76,34		07.01.2026	485 000,00	6 353,16
3712/2026	Kopernikusgasse	6	W 10	54,21		27.03.2026	400 000,00	7 378,71

Unter Berücksichtigung der Lage und des im Befund genauer beschriebenen Zustandes erachte ich einen Preis von EUR 7.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

5. Verkehrswertberechnung

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Berechnung:

111,82 m² x EUR 7.000,00 =	EUR	782.740,00
Verkehrswert gerundet	EUR	782.700,00

C - G U T A C H T E N

Die im Befund genauer beschriebene Wohnung hat unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehenden Verkehrswert

EUR 782.700,00

(in Worten: Euro

siebenhundertzweiundachtzigtausendsiebenhundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug vom 21.05.2026
2. Wohnungseigentumsvertrag vom 10.04.2006
3. Lageplan
4. Geschosspläne
5. Wohnungsgrundriss
6. Ansichten
7. Schnitte
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 40
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13, 15 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 524/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
433	Bauf.(10)	184	Eggerthgasse 9
444	GST-Fläche	156	
	Bauf.(10)	129	
	Bauf.(20)	27	Dürergasse 24
1558	Bauf.(10)	19	
	GESAMTFLÄCHE	359	

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 2 a 2211/2006 Bescheid 2004-08-09 Zuschreibung Gst 433 aus EZ 40
 3 a 5330/2007 Kaufvertrag 2007-02-06, Urkunde 2007-05-07 Zuschreibung Gst
 1558 aus EZ 1400
 b 5330/2007 Bauplatz (auf) Gste 433, 444, 1558
 ***** B *****
 13 ANTEIL: 112/1303
 Susanne Hoch
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht
 e 4913/2006 Zusammenziehung der Anteile
 f 4913/2006 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 4913/2006 Wohnungseigentum an W top 11/12
 h 13816/2011 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 i 5260/2019 Namensänderung
 15 ANTEIL: 104/1303
 Susanne Hoch
 GEB: 1967-08-23 ADR: Fürstenzeller Straße 37, D-94036 Passau, Deutschland
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht
 e 4913/2006 Zusammenziehung der Anteile
 f 4913/2006 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 4913/2006 Wohnungseigentum an W top 13/14
 h 13816/2011 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 i 5260/2019 Namensänderung
 j 5368/2020 Adressenänderung
 ***** C *****
 29 auf Anteil B-LNR 13 15
 a 7404/2024 Beschluss 2024-09-02

PFANDRECHT	vollstr. EUR 805.329,95
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-02	
Antragskosten EUR 13.853,60	
für Rene Noack geb 1970-02-12 (67 E 4068/24y)	

30 auf Anteil B-LNR 13 15

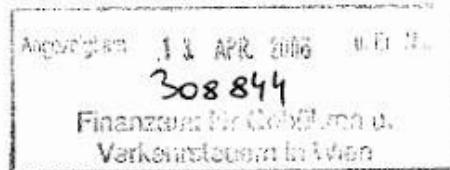
a 524/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von 1.) vollstr. EUR 805.329,95 samt
 4,12 % Zinsen aus 400.000,00 von 12.12.2017 bis 31.12.2022,
 4,12 % Zinsen aus 100.000,00 von 12.03.2018 bis 31.12.2022,
 4,12 % Zinsen aus 305.329,95 von 14.01.2021 bis 31.12.2022,
 6,62 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
 6,62 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
 6,62 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.01.2023 bis 30.06.2023,
 8,12 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.07.2023 bis 31.12.2023,
 8,12 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.07.2023 bis 31.12.2023,
 8,12 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.07.2023 bis 31.12.2023,
 8,62 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.01.2024 bis 30.06.2024,
 8,62 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.01.2024 bis 30.06.2024,
 8,62 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.01.2024 bis 30.06.2024,
 8,37 % Zinsen aus 400.000,00 von 01.07.2024 bis 31.12.2024,
 8,37 % Zinsen aus 100.000,00 von 01.07.2024 bis 31.12.2024,
 8,37 % Zinsen aus 305.329,95 von 01.07.2024 bis 31.12.2024,
 sowie Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem
 (deutschen) Basiszinssatz aus EUR 400.000,00, EUR 100.000,00
 und EUR 305.329,95 seit 01.01.2025
 2.) Kosten EUR 13.853,60, Antragskosten EUR 4.160,-- für
 Rene Noack geb 1970-02-12 (74 E 20/25g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 21.05.2026 13:58:00

/A

Wohnungseigentumsvertrag

4913 / 06

abgeschlossen zwischen

- | | |
|--|--|
| <p>1) IMMOWERT Vermögensverwaltung
Gesellschaft m.b.H.
Währinger Straße 47/5
1090 Wien</p> | <p>2) Judith WEINBERGER
geboren am 13.11.1956
Josefsstraße 16
3100 St. Pölten</p> |
| <p>3) Dkfm. Dr. Johannes WEINBERGER
geboren am 3.5.1948
Josefsstraße 16
3100 St. Pölten</p> | <p>4) Mag. Andreas FISCHER
geboren am 24.5.1967
Mörlikeweg 18
1160 Wien</p> |
| <p>5) Axel UNGER
geboren am 4.5.1972
Brucker Straße 8
4840 Völcklabruck</p> | <p>6) Susanne NOACK
geboren am 23.08.1967
Peter-Rossegger-Straße 12
D- 94036 Passau</p> |
| <p>7) Philipp CHETYRKIN
geboren am 04.10.1979
1010 Wien, Himmelfortgasse 14/12</p> | |

Erstens:
(Darstellung der Rechtsverhältnisse)

(1) Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH 01009 Mariahilf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
Letzte TZ 3102/2006

EINLAGEZAHL 40

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
433	Baufläche	144	Eggerthgasse 9
444	GST-Fläche	192	
	Baufl. (Gebäude)	134	
	Baufl. (befestigt)	58	Dürergasse 24
GESAMTFLÄCHE		336	

***** A2 *****

2 a 2211/2006 Bescheid 2004-08-09 Zuschreibung Gst 433 aus EZ 40

***** B *****

2 ANTEIL: 32/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

3 ANTEIL: 50/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

4 ANTEIL: 26/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

5 ANTEIL: 18/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

6 ANTEIL: 20/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

7 ANTEIL: 16/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

9 ANTEIL: 102/782
IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Währinger Str. 47/5 1090
f 11843/2005 Urkunde 2005-09-22 Eigentumsrecht
g 13157/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 2006-12-22

10 ANTEIL: 106/782
Fischer Andreas Mag.
GEB: 1967-05-24 ADR: Mörikeweg 18 1160
d 4263/2003 Kaufvertrag 2002-10-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
e 5505/2003 Rechtfertigung

11 ANTEIL: 38/782
Chetyrkin Philipp
GEB: 1979-10-04 ADR: Himmelpfortg. 14/12 1010
e 3102/2006 IM RANG 13157/2005 Kaufvertrag 2005-08-11 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 36/782
Chetyrkin Philipp
GEB: 1979-10-04 ADR: Himmelpfortg. 14/12 1010

BG 010 TZ 4913/2006

e 3102/2006 IM RANG 13157/2005 Kaufvertrag 2005-08-11 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 37/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 40/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 37/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 36/782
 Noack Susanne
 GEB: 1967-08-23 ADR: Deutschland Peter-Rosegger-Str. 12, Passau, D-94036
 d 4868/2003 Kaufvertrag 2003-02-27 Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 36/782
 Unger Axel
 GEB: 1972-05-04 ADR: Brucker Str. 8, Vöcklabruck 4840
 e 4599/2003 Kaufvertrag 2003-04-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
 f 9891/2003 Rechtfertigung

18 ANTEIL: 39/782
 Unger Axel
 GEB: 1972-05-04 ADR: Brucker Str. 8, Vöcklabruck 4840
 e 4599/2003 Kaufvertrag 2003-04-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
 f 9891/2003 Rechtfertigung

19 ANTEIL: 113/1564
 Weinberger Johannes Dkfm. Dr.
 GEB: 1948-05-03 ADR: Josefsstr. 16, St. Pölten 3100
 b 7748/2003 Kaufvertrag 2003-07-11 Eigentumsrecht
 c gelöscht

20 ANTEIL: 113/1564
 Weinberger Judith
 GEB: 1956-11-13 ADR: Josefsstr. 16, St. Pölten 3100
 b 7748/2003 Kaufvertrag 2003-07-11 Eigentumsrecht
 c gelöscht

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 13 14
 b 3792/2001 IM RANG 3648/2000 Schuldschein und Pfandurkunde
 2000-03-27
 PFANDRECHT 8.186.000,--
 18 % 2, 20 % VuZZ, NGS 1.637,200,-- für Creditanstalt AG
 c 3792/2001 Kautionsband
 f 12668/2005 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 992 GB
 01008 Margarethen

6 auf Anteil B-LNR 10
 a 4263/2003 5505/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-05
 PFANDRECHT EUR 51.250,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 10.250,-- für Bausparkasse
 der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

7 auf Anteil B-LNR 10
 a 4263/2003 5505/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-11-05
 PFANDRECHT EUR 41.000,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 8.200,-- für Bausparkasse
 der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

8 auf Anteil B-LNR 15 16
 a 4868/2003 Pfandurkunde 2003-03-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 207.500,--
 für Oberbank AG

20 gelöscht

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

(2) Die Vertragsparteien sind über diese Liegenschaft ausschließlich und alleine Verfügungsberechtigt.

Zweitens:
(Begründung von Wohnungseigentum)

2.1. Die Vertragsparteien kommen überein, an der unter 1.1. dieses Vertrages bezeichneten Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu begründen.

2.2. Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen sich somit die Vertragsparteien wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, über die in Spalte 1 der in Punkt Drittens dieses Vertrages angeführten Tabelle angeführten Objekte ein und erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.

2.3. Die in Punkt Drittens dieses Vertrages angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten des Architekten Dipl. Ing. Hans. D. Wistawel vom 30.03.2006 festgesetzt. Die Vertragsparteien sind weiters in Kenntnis der § 6 WEG 2002 Bescheinigung. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, daß sie mit diesem Gutachten einverstanden sind.

Drittens:
(Nutzwertfestsetzung)

(1) Die in der nachstehenden Tabelle angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 30.03.2006 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. Wistawel festgesetzt.

(2) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, daß sie mit diesem Gutachten einverstanden ist und diese Entscheidung als richtig und zutreffend anerkennen.

Spalte 1	2	3	4	5
Trakt/ Geschoß/ Türnummer/ Bestand- gegenstand	Name	Nutzfläche *NW/m2	Einzel- nutzwert	Miteigen- tumsanteile in /934tel Gesamtnutz- wert
Souterrain top Nr. 1 Lokal	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	46,26	46	46
Erdgeschoß/ top Nr. 2/2a. Wohnung Dachboden 1+2	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	58,87 35,20	59 35	94
Erdgeschoß/ top Nr. 3/4 Wohnung	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	52,22	52	52
Erdgeschoß/ top Nr. 5 Wohnung	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	14,97	15	15
Mezzanin/ top Nr. 6 Wohnung	Weinberger Johannes Dkfm. Dr. geb. am 03.05.1948 Weinberger Judith Geb. am 13.11.1956	111,96	112	je 56
Mezzanin/ top Nr. 7 Wohnung	IMMOWERT Vermögens- verwaltung Ges.m.b.H.	100,72	101	101
1. Stock/ top Nr. 8 Wohnung	Fischer Andreas Mag. geb.am 24.05.1967	102,56	103	103
1. Stock/ top Nr. 9/10 Wohnung	Philipp CHETYRKIN geboren am 04.10.1979	98,98	99	99
2. Stock/ top Nr. 11/12 Wohnung	Noack Susanne geb. am 23.08.1967	106,23	106	106
2. Stock/ top Nr. 13/14 Wohnung	Noack Susanne - geb. am 23.08.1967	98,81	99	99
2. Stock/ top Nr. 15/16 Wohnung	Unger Axel - geb. am 04.05.1972	106,52	107	107

(3) Der Vertragsparteien stellen fest, daß die in der obigen Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum ste-

henden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

(4) Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung zur Berichtigung und Abänderung der Miteigentumsanteile mit der Vereinbarung, daß die Übertragung von Miteigentumsanteilen aus diesem Grund unentgeltlich zu erfolgen hat.

V i e r t e n s **(Bewirtschaftungskosten, Verwaltung)**

4.1. Die Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 MRG sowie die sonstigen von den Vertragsparteien bzw. von weiteren zukünftigen Miteigentümern (Wohnungseigentümern) zu tragende Aufwendungen sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung sind im Verhältnis der gemäß § 17 MRG zu ermittelnden Nutzflächen auf die Vertragsparteien bzw. Wohnungseigentümer aufzuteilen.

4.2. In den eigenen Wartungsbereich jedes Miteigentümers fallen grundsätzlich alle Kosten der Erneuerung-, Instandsetzung und Instandhaltung innerhalb seiner Einheit; demnach gehören in den Wartungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers insbesondere die Kosten der Erneuerung-, Instandsetzung und Instandhaltung von Fußböden einschließlich Estrich, der Wände und Decken (mit Ausnahme der tragenden Teile), der Türen, Fenster einschließlich Dichtung, der Terrassen, Balkone und Loggien einschließlich Geländer und Isolierung, der Heizungs- und Warm- und Kaltwasseranlage in der Wohnung, der Kanalisation bis zum jeweiligen standardmäßigen Wandauslass einschließlich der Dichtung und der elektrischen Anlagen in der Wohnung bis zur Wohnungsabzweigungsdose.

4.3. Die Nutzflächen sind nach den Bestimmungen des §17 MRG 1981 zu ermitteln.

4.4. Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Fertigstellungsanzeige, spätestens aber nach erfolgter Selbstnutzung oder Nutzung durch einen Mieter oder sonstige Personen in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen. Die Fertigstellungsanzeige ist unverzüglich zu erstatten.

4.5. Die Vertragsparteien bestellen die IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H. auf die Dauer von drei Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft. Sollte die Verwaltung nicht von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Neubestellung eines Verwalters zum 31. Dezember des Jahres, in welchem die dreijährige Frist abläuft, gekündigt werden, gilt die Verwaltung auf unbestimmte Zeit als vereinbart.

4.6. Die Vertragsparteien kommen überein, diesen von § 32 WEG abweichenden Verteilungsschlüssel im Grundbuch anzumerken.

Fünftens:
(Kosten)

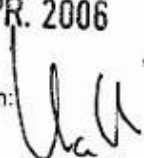
Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt die IMMOWERT Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H..

Sechstens:
(Aufsandungserklärung)

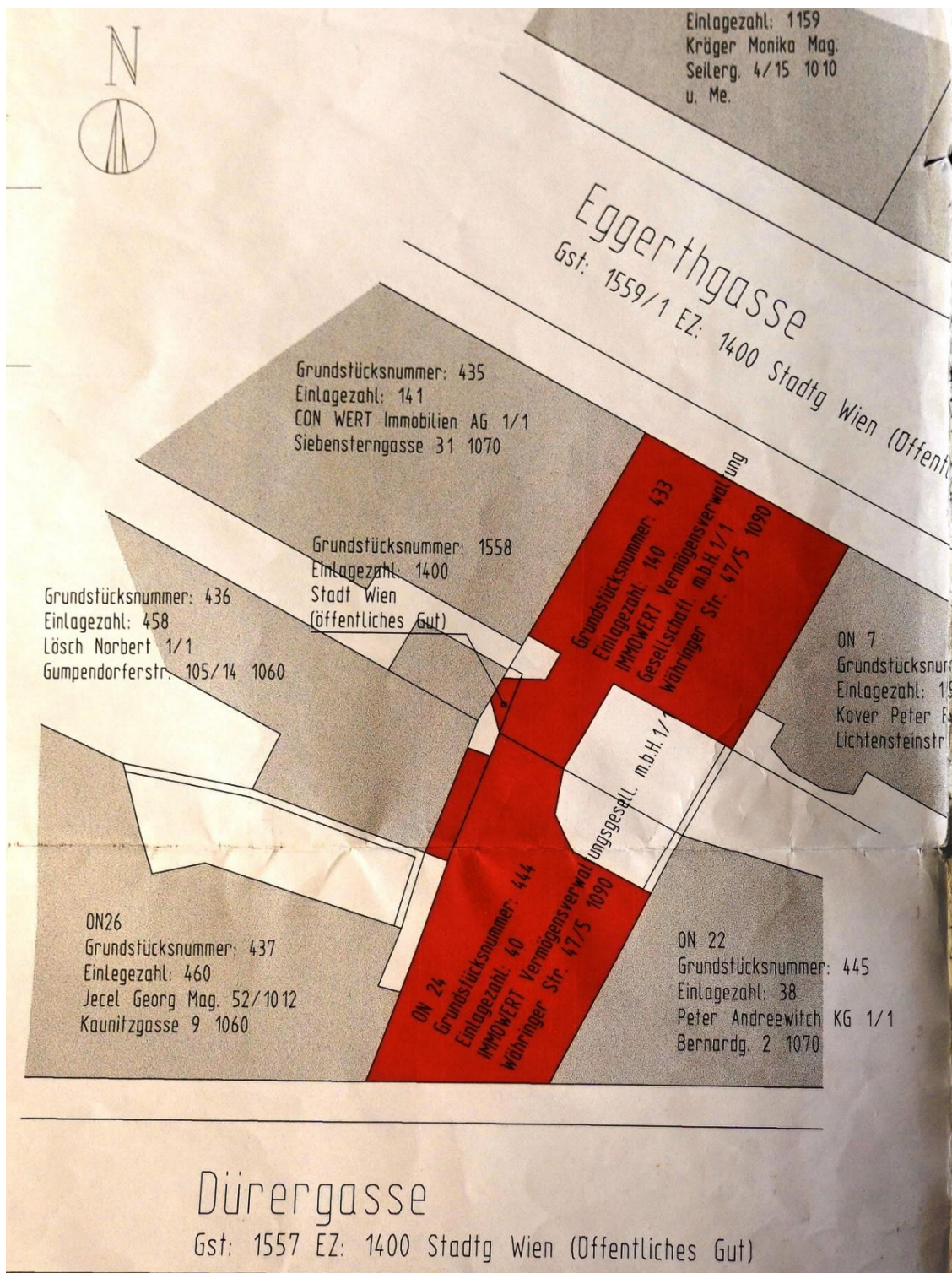
Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 40 des Grundbuchs der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 433 Baufläche und Nr. 444 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), Grundstücksadresse Eggerthgasse 9, Dürergasse 24, das Wohnungseigentum einverleibt werde für die in Punkt Drittens dieses Vertrages in Spalte 2 genannten Wohnungseigentumsgeber zu den in Spalte 5 genannten Anteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 1 bezeichneten Objekten

Wien, am 10. APR. 2006

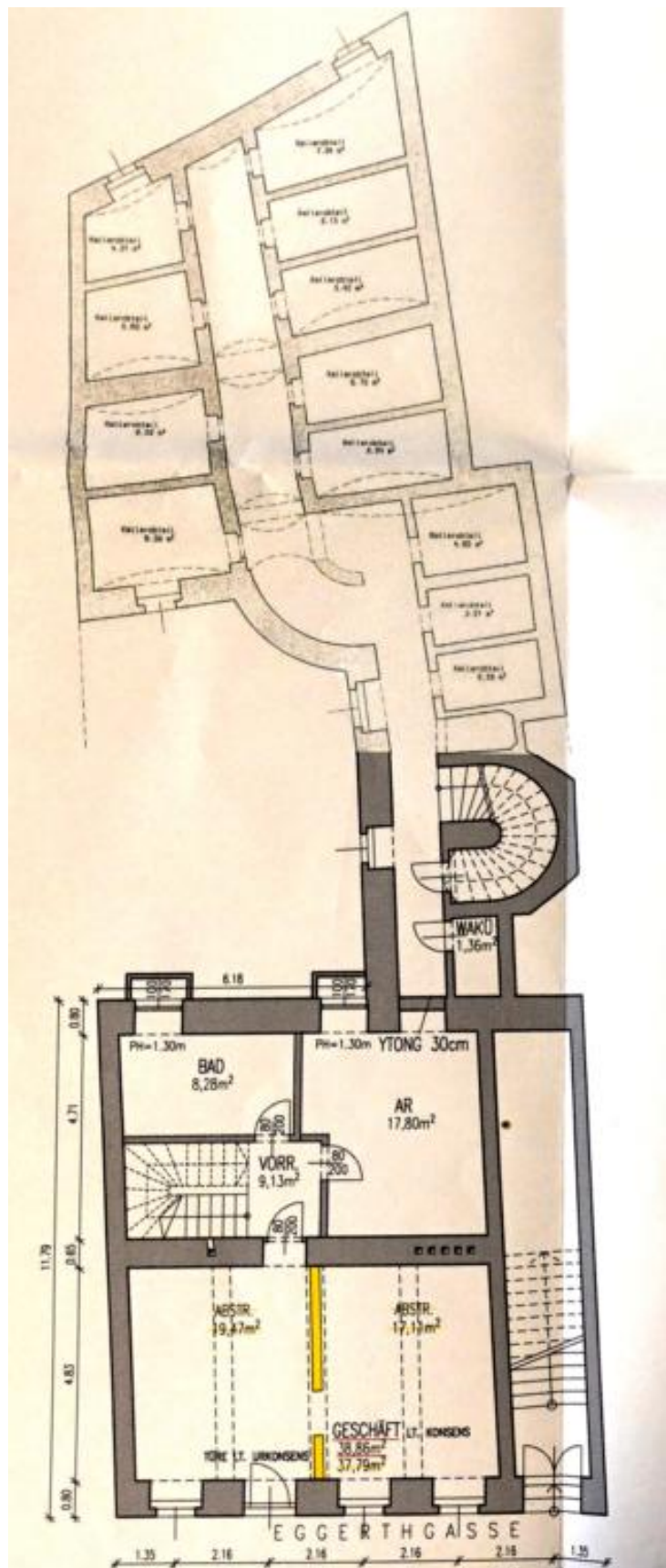
Für die Vertragsparteien:



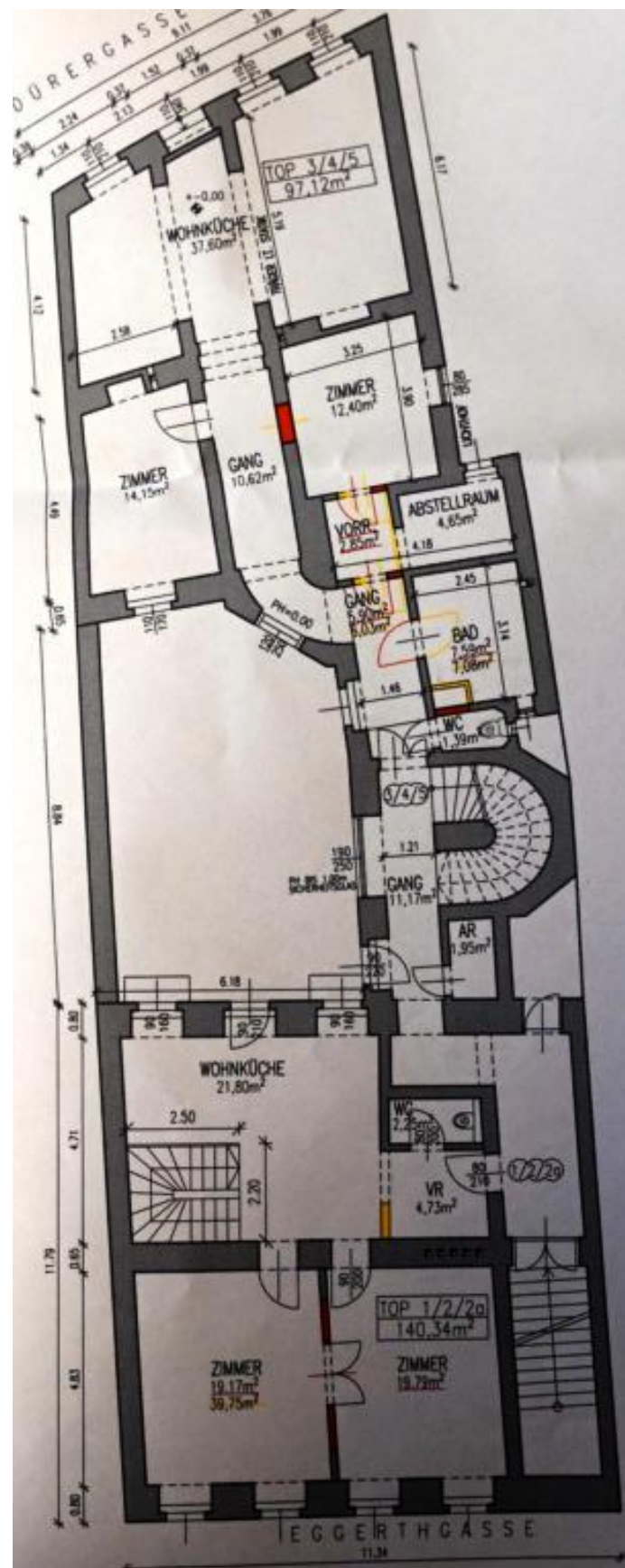
Lageplan



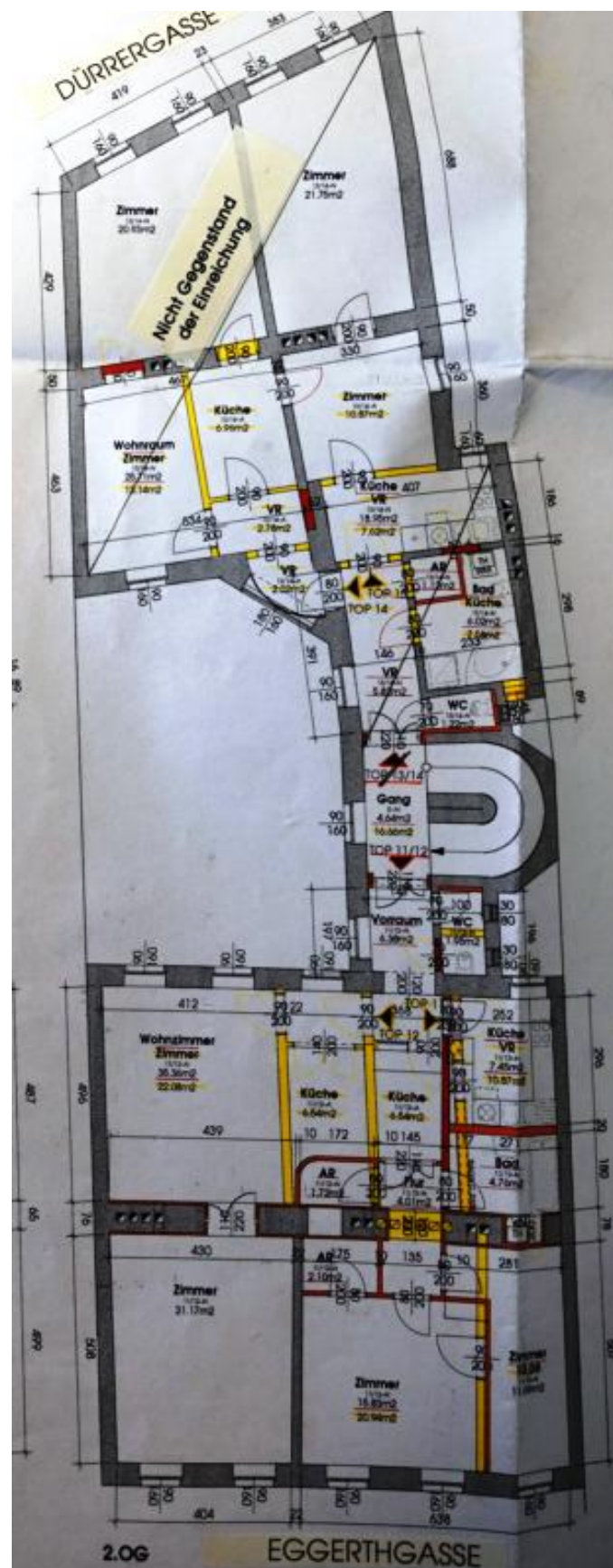
Grundriss Souterrain



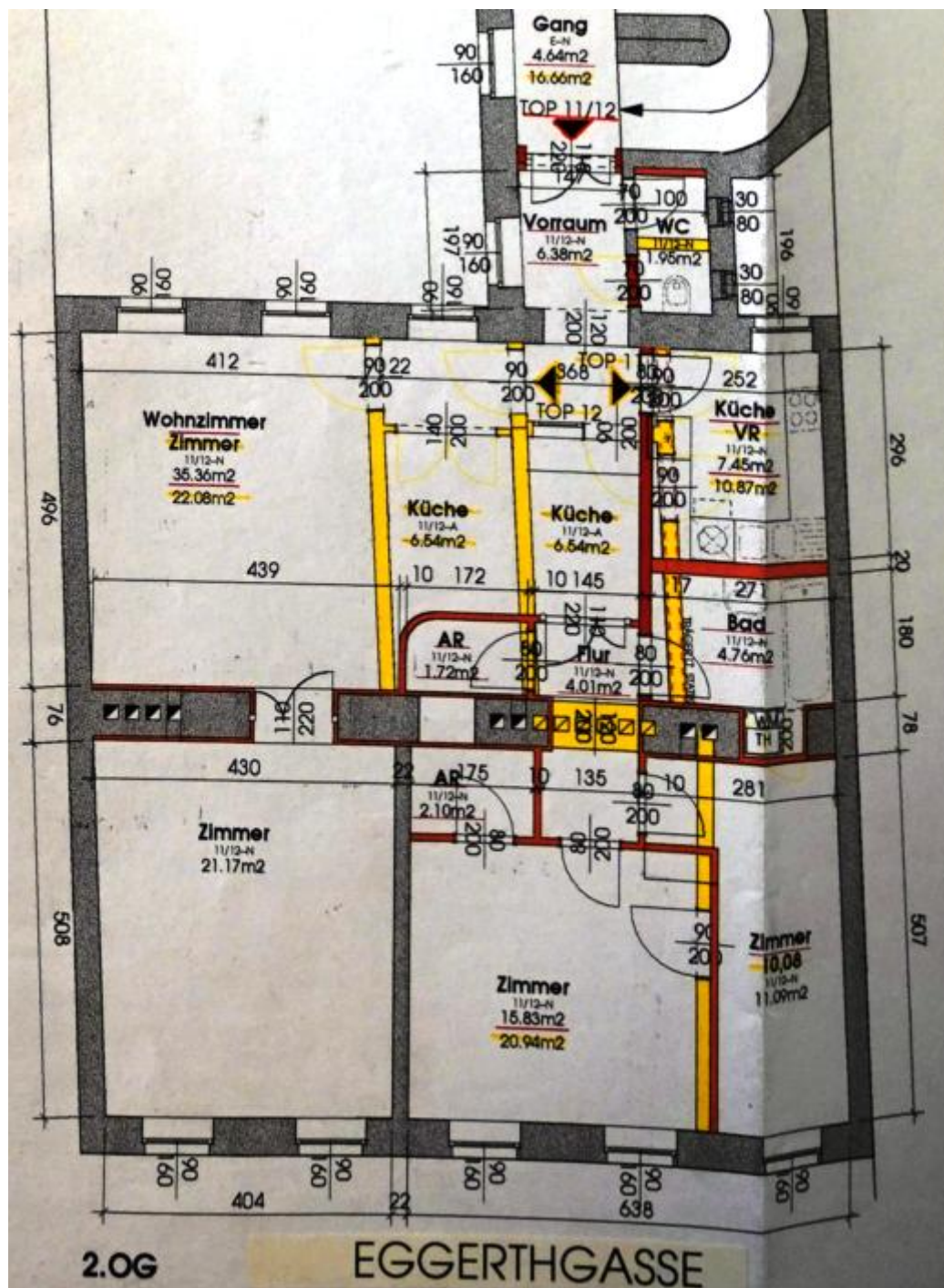
Grundriss Hochparterre



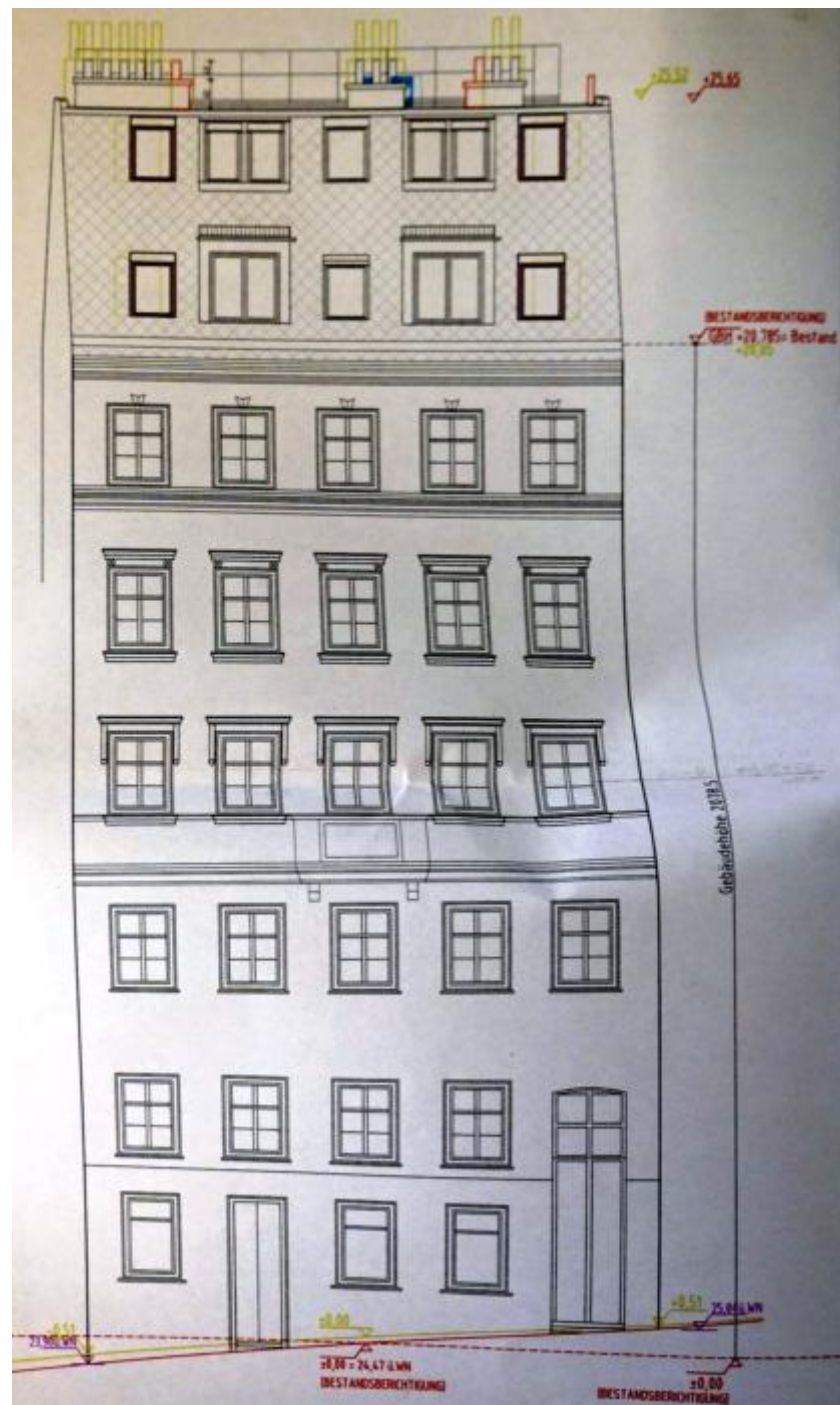
Grundriss 2. Stock



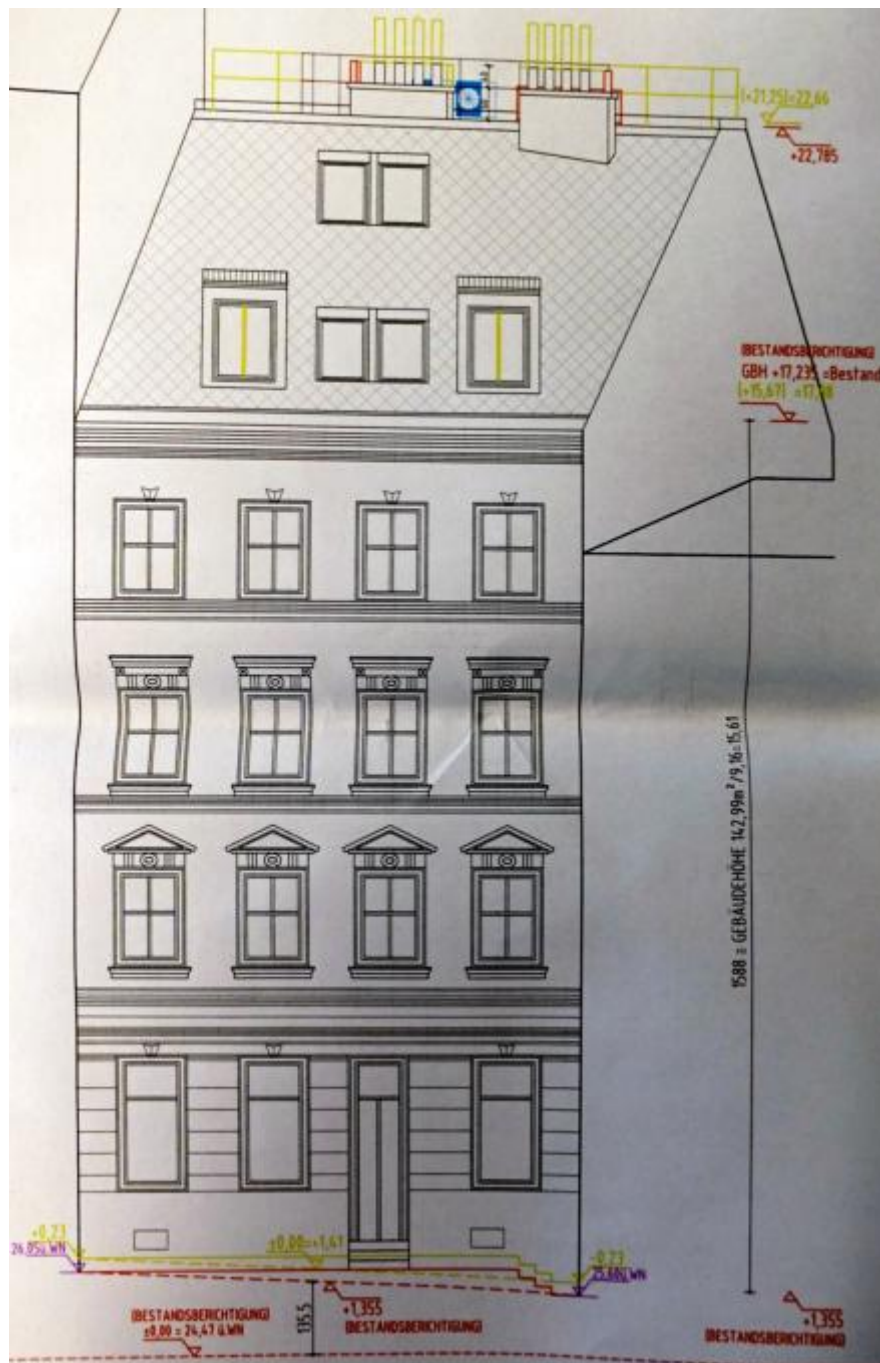
Grundriss W 11/12



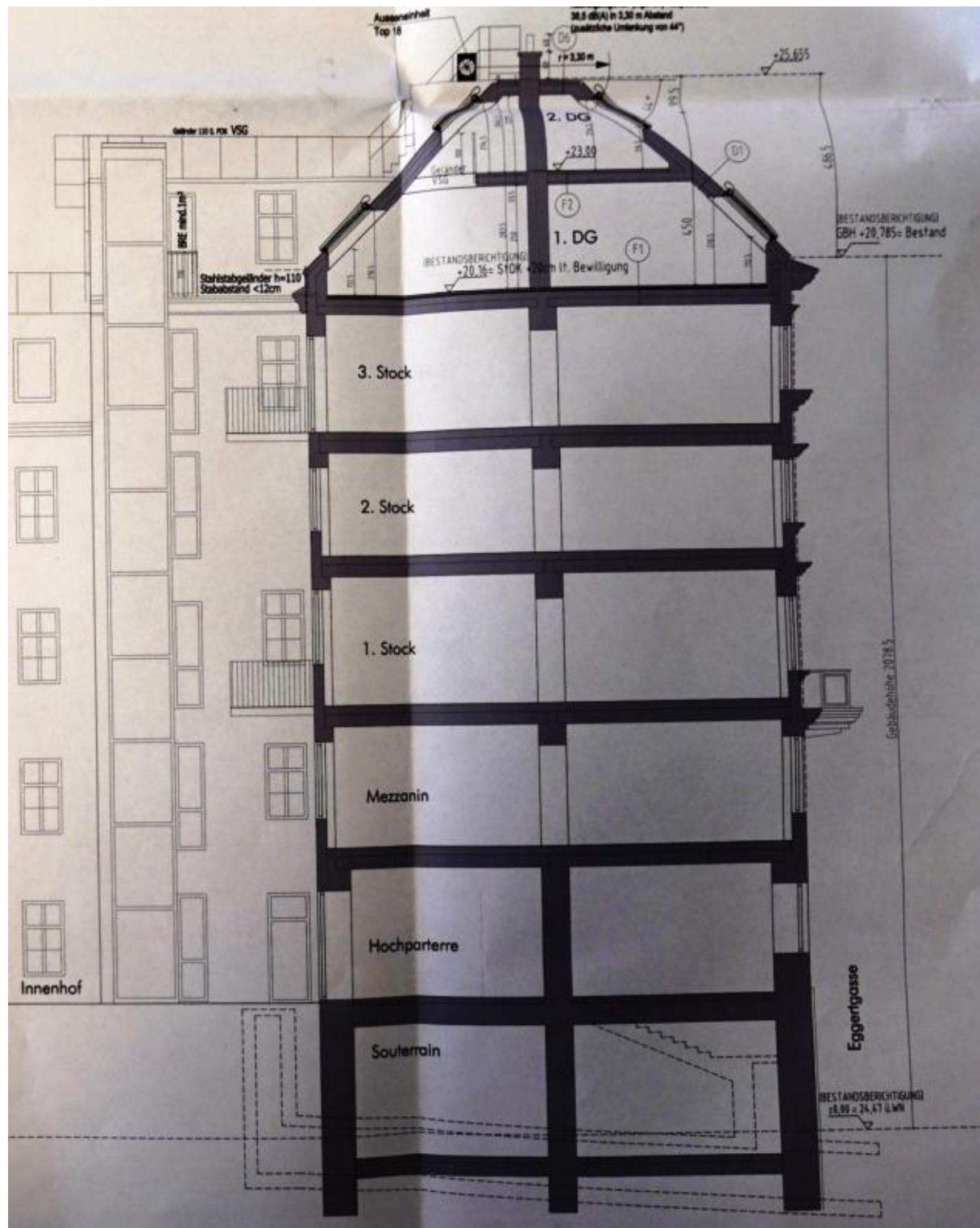
Ansicht Eggerthgasse



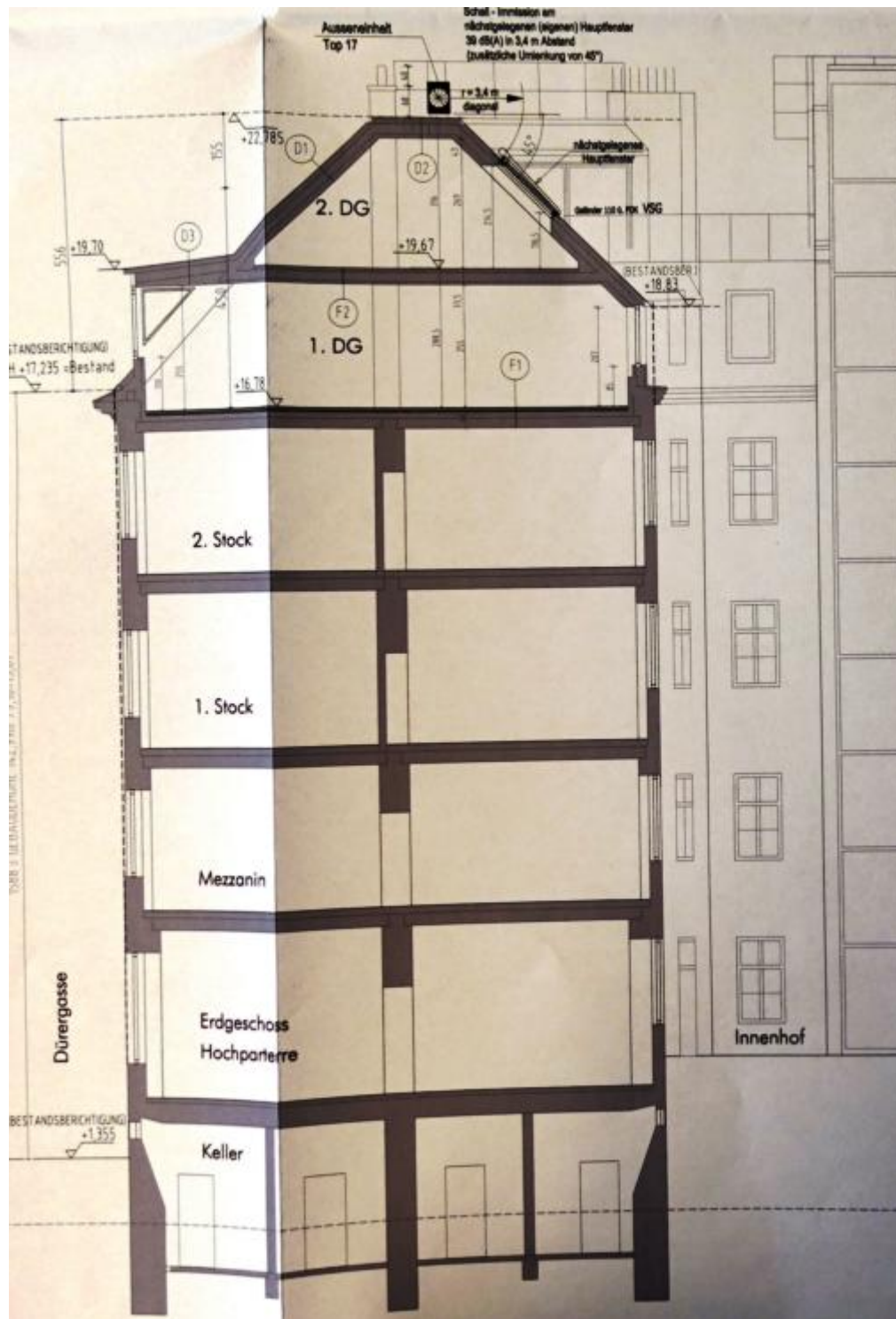
Ansicht Dürergasse



Schnitt Eggerthgasse

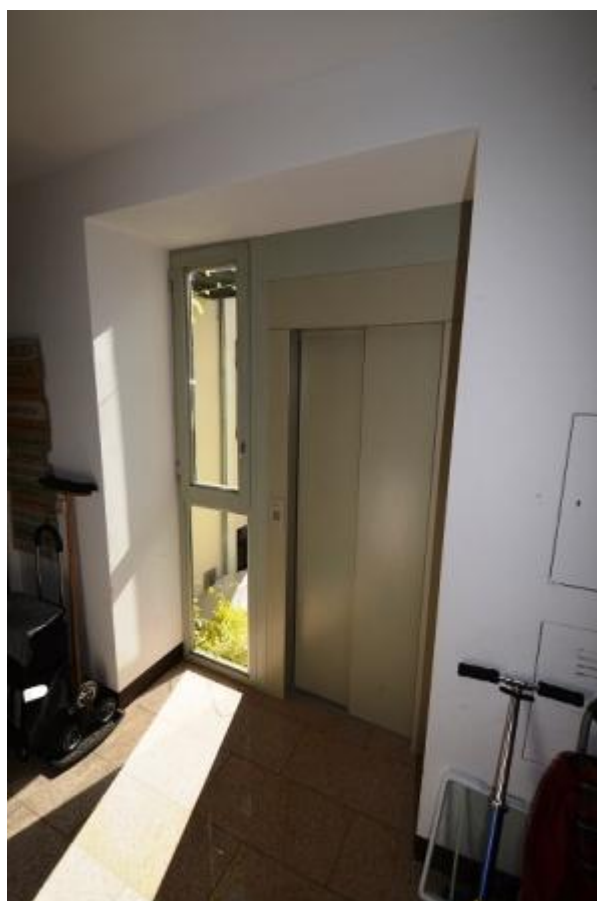


Schnitt Dürergasse









Wohnung Top 11/12

