

An das
Bezirksgericht Hietzing
Dommayergasse 12
1130 Wien
AZ 012 4 E 25/25k

**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:

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, 4020 Linz,
Firmenbuchnummer 079063w

Verpflichtete Partei:

Bogenstorfer KG, Hummelgasse 50/2, 1130
Wien, Firmenbuchnummer 219691a

Bewertungsgegenstand:

EZ 514, GB 01215

129/1070 Anteile B-LNR 17 verbunden mit
Wohnungseigentum an W 10

1130 Wien, Hummelgasse 50/10

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Umfang und Inhalt des Auftrags	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungsstichtag	5
Befundaufnahme	5
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	5
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	9
Besondere Bewertungsannahmen	11
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	12
Umsatzsteuer	12
Befund	13
Grundbuchsstand	13
Beschreibung der Liegenschaft	16
Beschreibung des Grundstücks	16
Beschreibung des Wohnhauses	31
Beschreibung der Wohnung W 10 - Anteile B-LNR 17	41
Bewilligungsstand	48
Zubehör zur Wohnung	48
Bestandrechte und Rechte Dritter	49
Grenzüberbau	50
Einheitswert und Grundstücksabgaben	50
Energieausweis	50
Hausverwaltung	50
Immobilienmarktsituation	52
Bewertung	54
Auftrag	54
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	55
Wertermittlung	60
Vergleichswert fiktiv bestandfrei	60
Diskontierung des Vergleichswerts	63
Barwert der Mieterträge bis Mietvertragsende	64
Vergleichswert unter Berücksichtigung des befristeten Mietverhältnisses	66
Verkehrswert	67
Lasten und Rechte	67
Zusammenfassung	68

Verkehrswert	68
Verkehrswert nach Abzug des Wohnkostenrückstands	68
Sonstige Angaben	69
Bestandrechte und Rechte Dritter	69
Zubehör zur Wohnung	69
Grenzüberbau	69
Einheitswert und Grundstücksabgaben	69
Energieausweis	69
Hausverwaltung	69
Anmerkungen	70
Anhang	71
Hausverwaltungsunterlagen (auszugsweise)	71
Dauervorschreibung	71
Kontoauszug Vorschreibungen	72
Nutzwertgutachten (offenbar nicht verbüchert)	73
Energieausweis - auszugsweise	80
Einheitswertbescheid - auszugsweise	82
Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.11.2024	87
Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.10.2022	89
Grundbuchsurkunden	92
Wohnungseigentumsvertrag vom 15.1.1985	92
Wohnungseigentumsvertrag (Berichtigung und Begründung) vom 9.10.1998	99
Nutzwertfestsetzung	104
Gutachten gem. § 12 Abs 2 Ziff 2 WEG 1975	112
Mietvertrag	113
Unterlagen des Eigentümervertreters (auszugsweise)	117
Baubewilligung vom 20.11.1997	117
Baubewilligungsbescheid vom 12.3.2003	122
Bestandsplan	125
Fertigstellungsanzeige	126
Fotodokumentation	127
Aussenansichten Wohnhaus	127
Innenansichten Wohnhaus - Stiegenhaus	129
Innenansichten Wohnung – 1. Dachgeschoss	130
Innenansichten Wohnung – 2. Dachgeschoss	141
Literaturverzeichnis	145

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 30.9.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der 129/1070 Anteile B-LNR 17, Wohnungseigentum an W 10, an der Liegenschaft EZ 514, GB 01215, Hummelgasse 50/Beckgasse 52, 1130 Wien, angeordnet. Der Schätzungstermin wurde für den 4.11.2025 um 9:00 anberaumt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 12, 1130 Wien vom 30.9.2025, (ON 5)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz
Firmenbuchnummer 079063w

vertreten durch
Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz
FN 79063w
(Zeichen: 4111-0388.42)

Verpflichtete Partei

Bogenstorfer KG
Hummelgasse 50/2
1130 Wien
Firmenbuchnummer 219691a

Wegen:

EUR 193.370,03 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 4.11.2025.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 4.11.2025 von 9:00 bis 9:45 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Bogenstorfer, in Vertretung der verpflichteten Partei
- Herr Dr. N.N., Mieter (anwesend von 9:00 bis 9:15 Uhr)
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigungen am 4.11.2025
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing – Anordnung der Schätzung vom 30.9.2025

- Grundbuchsauszug EZ 514 beschränkt auf B-LNR 17 vom 29.10.2025
- Grundbuchsauszug EZ 514 gesamt vom 29.10.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 29.10.2025
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 29.10.2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand November 2025
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Einsicht in die Urkundensammlung am Grundbuchsgericht BG Hietzing am 4.11.2025
 - Vereinbarung zur Berichtigung und Begründung von Wohnungseigentum vom 9/12.10.1998 Urkunde zu TZ 3626/98
 - Festsetzung der Nutzwerte – Entscheidung Magistratsabteilung 50 – zentrale Schlichtungsstelle, vom 31.1.1997, Zl. MA 50 – Schli 1/97/345, Urkunde zu TZ 3626/98
 - Gutachten gem. § 12 Abs 2 Ziff 2 WEG 1975 datiert mit 27.1.1997, Urkunde zu TZ 3626/98
 - Festsetzung der Nutzwerte – Entscheidung Magistratsabteilung 16 – Wiener Schlichtungsstelle, vom 12.1.1998, Zl. MA 16 – ZS 1/98/104, Urkunde zu TZ 3626/98
 - Gutachten gem. § 12 Abs 2 Ziff 2 WEG 1975 datiert mit 8.1.1997 [sic], Urkunde zu TZ 3626/98
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 16.11.1984/15.1.1985, Urkunde zu TZ 4069/85
 - Festsetzung der Nutzwerte – Entscheidung Magistratsabteilung 50 – Wiener Schlichtungsstelle, vom 25.1.1982, Zl. MA 50 – Schli 1/81/Wien 13., Hummelplatz 50, Urkunde zu TZ 4069/85
- Internetabfragen Stadt Wien - Stadtplan <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> Stand vom 29.10.2025
- Internetabfragen Umweltbundesamt <https://www.altlasten.gv.at/> Stand vom 29.10.2025
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 29.10.2025
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung <https://www.immomapping.com/> Stand Oktober 2025
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 29.10.2025

- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 29.10.2025
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 29.10.2025
- Von der Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand-GmbH, 1010 Wien, Hegelgasse 6/2, wurden folgende Unterlagen mit Mailnachrichten vom 6.11.2025 übermittelt:
 - Dauerrechnung und Vorschreibung ab 1/2025 für Betriebskosten und Rücklage
 - Offene Posten
 - Energieausweis
 - Einheitswertbescheid
 - Nutzwertgutachten basierend auf Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff.2 WEG 2002 von Dipl.Ing. Franz Fuka
 - Wohnungseigentumsvertrag
 - Protokolle zur Wohnungseigentümerversammlung vom 25.10.2022 und vom 13.11.2024
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand 29.10.2025
- Unterlagen aus dem Bauakt bei der MA 37 laut Bauakteinsicht vom 21.10.2025:
 - Bearbeitungsbogen § 62 MA 37 betreffend Bauanzeige bauliche Änderungen im Kellergeschoss/Einlagerungsräume, Genehmigung vom 6.3.2025, Zl. MA37/148433-2025-1
 - Einreichplan für die Einteilung der Einlagerungsräume, Bewilligungsvermerk MA 37 vom 6.3.2025, Zl. MA37/148433-2025-1
 - Bauführerbescheinigung Fertigstellung nach Bauanzeige über bauliche Änderungen im 1. Stock Tür 5, Hummelgasse 50, 1130 Wien, Zl. MA37/13-Hummelgasse 50/917110-2014-1
 - Bearbeitungsbogen § 62 MA 37 betreffend Bauanzeige bauliche Änderungen 1.Stock Tür 5, Genehmigungsvermerk 10.9.2014, Zl. MA37/13-Hummelgasse 50/917110-2014-1
 - Gutachten Arch.Mag. Winfried Schmidl, 1060 Wien, gem. § 12 Abs2 Ziff.2 WEG 1975 über selbständige Räumlichkeiten auf der Liegenschaft 1130 Wien, Hummelgasse 50, datiert mit 27.1.1997
 - Bewilligungsbescheid (nachträglich) zu Änderungen im Souterrain (PKW-Einstellraum und Abstellraum) vom 28.1.1981, Zl.MA37/13-Hummelgasse 50/6/80
 - Einreichplan für Änderungen im Souterrain sowie Bau Treppe von Hochparterre in Garten, Genehmigungsvermerk vom 28.1.1981 Zl.MA37/13-Hummelgasse 50/6/80
 - Bescheid Bewilligung Abtragung und Zubau einer Veranda vom 4.2.1976, Zl. MA 37/13-Hummelgasse 50/3/75
 - Einreichplan für die Abtragung der Veranda in Holzbauweise und Neuherstellung im Massivbau im Haus Wien 13, Hummelg.50, datiert mit März 1975

- Bescheid Benützungsbewilligung Zubau einer Veranda vom 18.10.1978, Zl. MA 37/13-Hummelgasse 50/1/78
- Bescheid Kenntnisnahme Bauanzeige vom 5.6.1956 betreffend Abtragung Holzveranda, Zl. M.Abt.37/XIII-Hummelg.50/1/55
- Bescheid Baubewilligung Zubau und bauliche Umgestaltung, vom 28.6.1933 Zl. St.B.A.13,Zl.3654/33
- Baubewilligung Bauabänderungen – Herstellung eines Pferdestalls im Keller und Herstellung von zwei neuen Kellerabteilungen, vom 30.3.1922, Zl. ST.B.A.XIII-1016/1922
- Baubewilligung für Bauabänderungen – Wagenremise sowie Abstellraum im Souterrain, vom 17.3.1914, Zl. M.B.A. XIII-9767/14
- Benützungsbewilligung für das erbaute Haus Hummelgasse 50 Ecke Reichsgasse 52 vom 28.7.1913, Zl. M.B.A. XIII-39188/1913
- Baubewilligung Auswechslungsplanung vom 30.7.1913 für den Bau eines Hauses, Zl. M.B.A. XIII-39188/13
- Baubewilligung Bau eines Wohnhauses vom 17.7.1912, Zl. M.B.A. XIII - 29750/12
- Plan zur Erbauung eines Wohnhauses, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 17.7.1912, Zl. M.B.A. XIII -29750/12
- Unterlagen übermittelt durch den Eigentümervertreter, Herrn Bogenstorfer, durch Mailnachrichten vom 4.11.2025 und vom 2.12.2025:
 - Ausführungsplan zum Dachgeschossausbau, erstellt durch Arch.Dipl.Ing. Josef Kiraly, datiert mit 29.1.2003
 - Grundriss Schnitte Dachgeschoss
 - Grundriss Schnitte Dachterrasse
 - Dach – Dachterrasse Top 10, Flachdach Top 9
 - Schnitt und Ansichten Dachgeschossausbau
 - Detailplan Schnitt AA
 - Detailplan Schnitt BB
 - Detailplan Schnitt CC
 - Datenblätter vom 12.6.2013, Bauphysik Arch DI Kiraly
 - Bauteilliste, Geschoßfläche und Volumen, Bauteilflächen
 - Wärmegewinne, Monatsbilanz Heizwärmebedarf
 - Nachweis Wärmeschutz – mittlerer U-Wert
 - Leitwerte
 - Heizlastberechnung
 - Energieausweis Top 9+10, Hummelgasse, erstellt durch Arch. Kiraly, datiert mit 20.12.2012

- Datenblatt Arch DI Kiraly Nachweis Mindestraumhöhe 2,50m
- Wohnungseigentumsvertrag TZ 4069/85
- Wohnungseigentumsvertrag Zusatzvereinbarung aus 1998
- Fertigstellungsanzeige – an Baupolizei Magistratsabteilung 37 –
Eingangsvermerk vom 31.10.2024 bezüglich Bauführung Zl. MA 37/13-
2157/1994 laut Bescheid vom 20.11.1997
- Bestandsplan über den Ausbau des Dachgeschosses Hummelgasse Nr. 50,
1130 Wien, undatiert, ohne Genehmigungsvermerke
- Baubewilligungsbescheid MA 37 vom 20.11.1997 – Errichtung eines
Zubaues und bauliche Änderungen (Dachgeschossausbau), Zl. MA 37/13 –
Hummelgasse 50/2157/1994
- Baubewilligungsbescheid MA 37 vom 12.3.2003 – Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel) und Zubau, Zl. MA37/13-
Hummelgasse50/2099/2002
- Informationen des Mieters erteilt per Telefonat vom 25.11.2025
- 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 dem Grundstück 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 01215 Unter St. Veit
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 514

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 17 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2223/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2308/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
255/13	Gärten(10)	495	Hummelgasse 50 Beckgasse 52
255/17	Bauf.(10)	367	
GESAMTFLÄCHE		862	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

17 ANTEIL: 129/1070

Bogenstorfer KEG

ADR: Altenmarkt 33 8934

b 3626/1998 Wohnungseigentum an W 10

d 1574/2002 Kaufvertrag 2002-04-19 Eigentumsrecht

e 608/2019 Ausschlussklage gem § 36 WEG 2002 (31 C 57/19c)

***** C *****

1 a 3563/1907

REALLAST der Verpflichtung gem Pkt 2 6 7 Dekret 1907-06-15
für Gemeinde Wien

7 a 4069/1985 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

14 auf Anteil B-LNR 17

a 1574/2002 Schuldschein 2002-03-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 290.000,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
c 1570/2023 Hypothekarklage (HG Wien 39 Cg 64/23i)

19 auf Anteil B-LNR 17

a 2855/2004 Pfandurkunde 2004-07-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 142.500,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft

b gelöscht

21 auf Anteil B-LNR 17

a 787/2009 Schuldschein 2002-03-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
(FN 136618i)

b gelöscht

22 auf Anteil B-LNR 17

a 2565/2011 Schuldschein 2002-03-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
(FN 136618i)

b gelöscht

23 auf Anteil B-LNR 17

a 1880/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 513/14t)

25 auf Anteil B-LNR 17

a 235/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-08-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 18.750,--

- für Oberbank AG (FN 79063w)
- 29 auf Anteil B-LNR 17
 - a 2540/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 692/17w)
 - 30 auf Anteil B-LNR 17
 - a 845/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 215/18z)
 - 31 auf Anteil B-LNR 17
 - a 608/2019 Ausschlussklage gem § 36 WEG 2002 (31 C 57/19c)
 - 32 auf Anteil B-LNR 17
 - a 641/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 127/19k)
 - 33 auf Anteil B-LNR 17
 - a 2144/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 469/19d)
 - 34 auf Anteil B-LNR 17
 - a 1514/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 308/20d)
 - 38 auf Anteil B-LNR 17
 - a 1661/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 193.370,03 samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss 2025-08-05 für Oberbank AG (FN 79063w) (4 E 25/25k)

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 29.10.2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 514 besteht laut Grundbuchsauszug vom 29.10.2025 aus den Grundstücken Nr. 255/13 und 255/17 im Gesamtausmaß von 862 m². Die Grundstücksadresse lautet Hummelgasse 50 ident Beckgasse 52.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 17)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 129/1070 Anteile B-LNR 17 ist die Bogenstorfer KEG eingetragen.

Die 129/1070 Anteile B-LNR 17 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10.

Lasten (C-Blatt):

Unter C-LNR 1 ist gemäß Dekret vom 15.6.1907 die Reallast zur Verpflichtung gemäß Punkt 2 6 7 für die Gemeinde Wien eingetragen.

Unter C-LNR 7 ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen einverleibt. Gemäß Wohnungseigentumsvertrag vom 16.11.1984/15.1.1985 hat diese Vereinbarung gemäß Punkt IX. folgenden Wortlaut:

„Im Sinne der früher getroffenen Vereinbarungen (Punkt V.) wird zwischen den Vertragsparteien nochmals festgestellt, daß bezüglich der Aufwendungen der Liegenschaft es vereinbar ist, daß, solange mietengeschützte Mietverhältnisse im Hause bestehen, sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft nach jenem Aufteilungsschlüssel aufzuteilen sind, welcher jeweils gesetzlich für Mietobjekte der bezeichneten Art vorgeschrieben wird.

Es wurde sohin zwischen den Vertragsparteien im Sinne des § 19 Abs. 1 Zif.2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 für die Aufwendungen der Liegenschaft ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart und erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung auf Anmerkung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 19 Abs. 1 Zif.2 Wohnungseigentumsgesetz 1975.“

Der Wortlaut der Wohnungseigentumsverträge ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

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

Das Pfandrecht, die Klagsanmerkungen und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von C-LNR 1 und C-LNR 7, ansonsten lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus in der Bundeshauptstadt Wien, im Bezirk Hietzing.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

LAGE

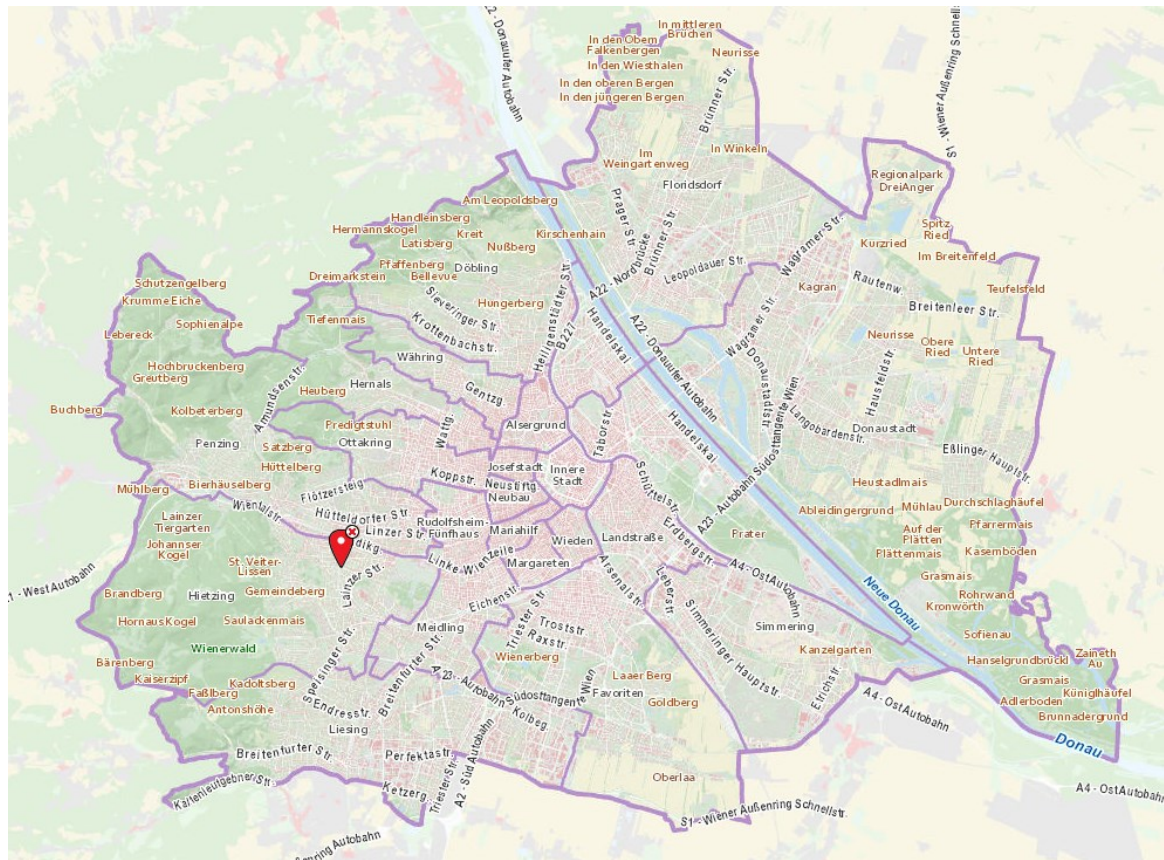
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://de.wikipedia.org> Stand vom 29.10.2025

Lage innerhalb von Wien:



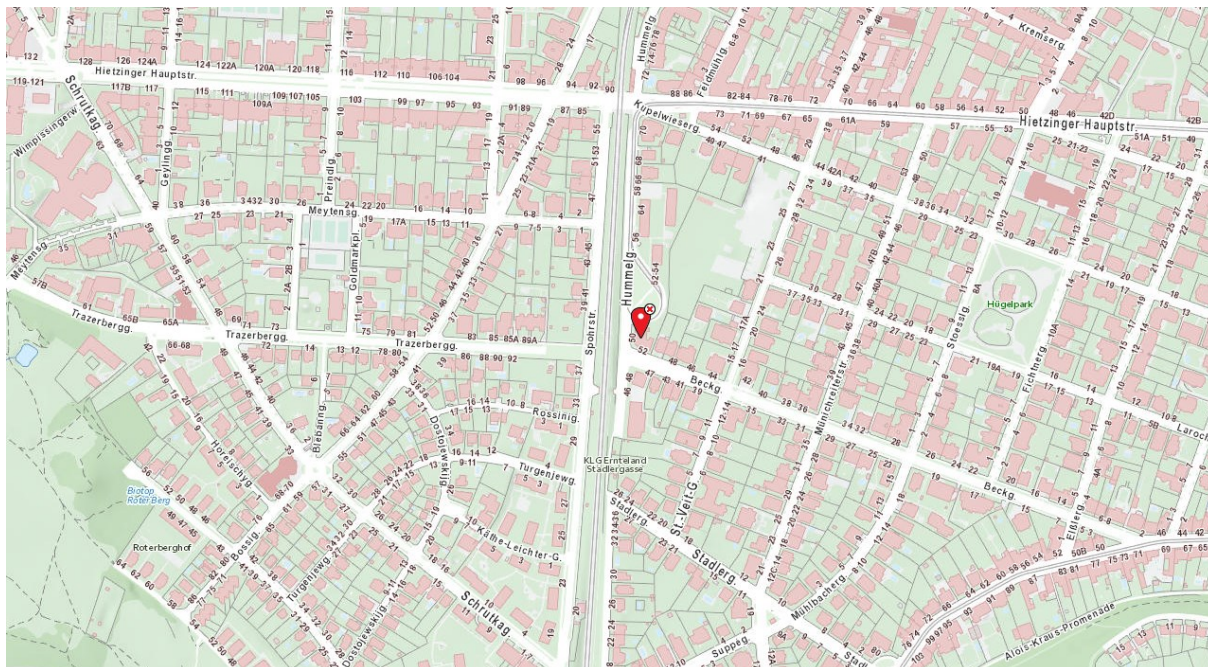
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 29.10.2025

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:

Das Wohnhaus befindet sich auf dem Eckgrundstück Hummelgasse/Beckgasse.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 29.10.2025



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 29.10.2025

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
- Gastronomie

Anbindung an den Individualverkehr/Parkplatzsituation:

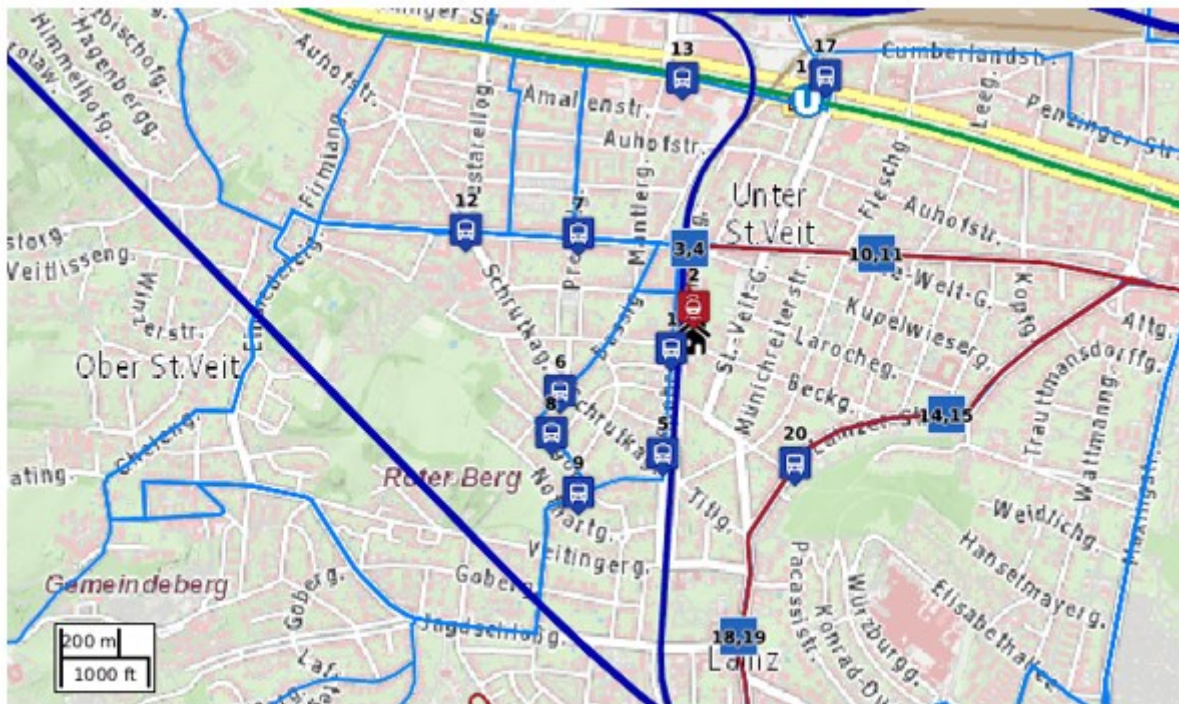
Bei der Hummelgasse handelt es sich um eine Sackgasse, für die ein Fahrverbot mit Ausnahme des Anrainerverkehrs gilt.

Über die Beckgasse erreicht man via Lainzer Straße und weiter über die Fasangartengasse und die Altmannsdorfer Straße in etwa 5 km oder 15 Minuten Fahrzeit die Anbindung an die Autobahn A2 (Südbahn) Zur Autobahn A1 (Westautobahn) gelangt man über die Beckgasse und Sankt Veit-Gasse in nördlicher Richtung, weiter über die Hadikgasse nach Westen zur Auffahrt A1 in etwa 12 Fahrminuten und 6 km Fahrstrecke. Um in das Stadtzentrum von Wien (Karlsplatz) zu gelangen benötigt man über Hietzinger Kai und Schönbrunner Straße etwa 8 km oder 25 Fahrminuten.

In Wien gilt eine flächendeckende Kurzparkzone und ist Parken in ganz Wien kostenpflichtig. Parkplätze im öffentlichen Raum sind im Bereich der Hummelgasse oder der Beckgasse ausreichend vorhanden.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die nächste Haltestelle der Straßenbahn ist etwa 80m entfernt. Zur U-Bahn Station U4 Unter St. Veit sind ca. 750m Entfernung zu gehen.



Bus

- 1 Rossinigasse, Keine Adressinformation (71 m)
- 3 Unter St. Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (227 m)
- 5 Schrutkagasse, Keine Adressinformation (350 m)
- 6 Horeischygasse, Keine Adressinformation (411 m)
- 7 Preindlgasse, Keine Adressinformation (435 m)
- 8 Gogolgasse, Keine Adressinformation (493 m)
- 9 Tolstojgasse, Keine Adressinformation (556 m)
- 10 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (583 m)
- 12 Rohrbacherstraße, Keine Adressinformation (712 m)
- 13 Mantlbergasse, Keine Adressinformation (732 m)
- 14 Gloriettegasse, Keine Adressinformation (736 m)
- 17 Unter St. Veit, Keine Adressinformation (832 m)
- 18 Jagdschloßgasse, Keine Adressinformation (866 m)
- 20 Stadlergasse, Keine Adressinformation (471 m)

Straßenbahn

- 2 Unter St. Veit, Hummelgasse, Keine Adressinformation (81 m)
- 4 Unter St. Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (262 m)
- 11 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (565 m)
- 15 Gloriettegasse, Keine Adressinformation (736 m)
- 19 Jagdschloßgasse, Keine Adressinformation (866 m)

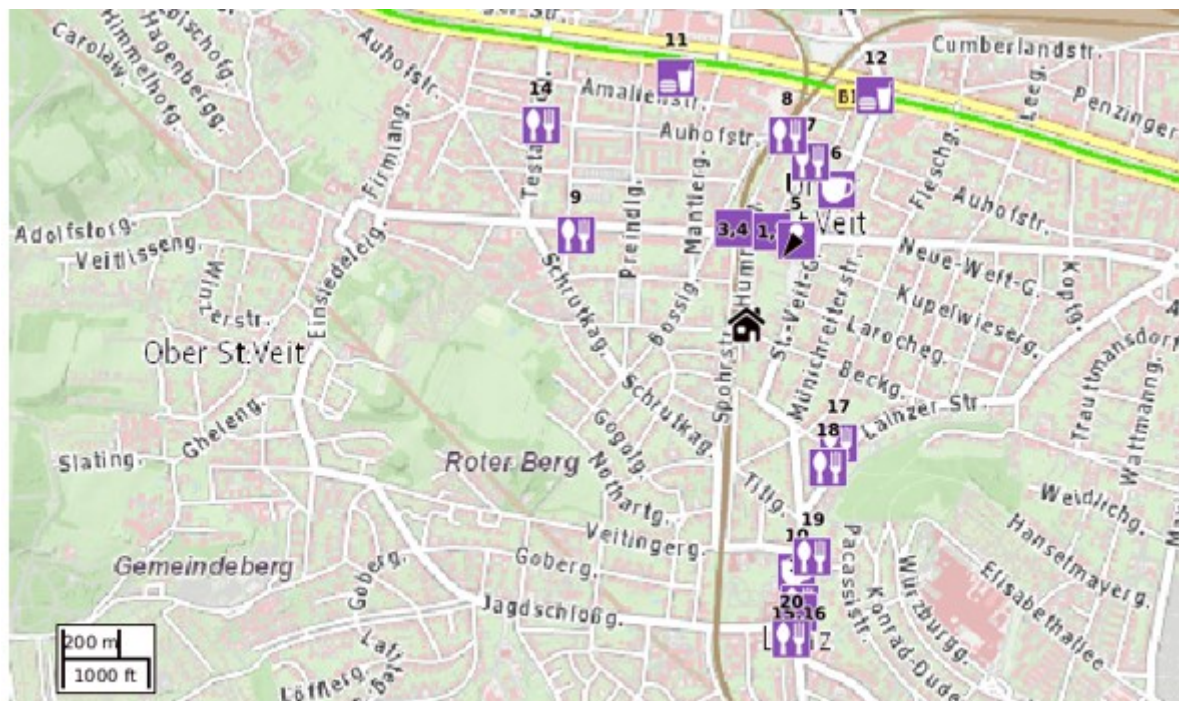
U-Bahn

- 16 Unter St. Veit, Keine Adressinformation (752 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 29.10.2025

Überblick über Gastronomie

Gaststätten, Restaurants, Cafés und Bars liegen im Nahbereich in etwa 30 m bis 900m entfernt.



Restaurant

- 1 Sun, Hietzinger Hauptstraße 1130 Wien (277 m)
- 7 Weinschenke Schneider, Keine Adressinformation (510 m)
- 8 Yildiz Villa, Auhofstraße 80, 1130 Wien (563 m)
- 9 Das Pizz, Hietzinger Hauptstraße 115A, 1130 Wien (565 m)
- 13 Hanil Sushi, Lainzer Straße 131, 1130 Wien (828 m)
- 14 Hongpingguo, Auhofstraße 121, 1130 Wien (838 m)
- 16 Argo, Lainzer Straße 131, 1130 Wien (835 m)
- 17 Osteria Piccolino, Lainzer Straße 80, 1130 Wien (440 m)
- 18 Wok'in, Lainzer Straße 84, 1130 Wien (480 m)
- 19 Wambacher, Lainzer Straße 123, 1130 Wien (706 m)
- 20 Al Pacino, Keine Adressinformation (939 m)

Fast-Food Restaurant

- 2 Hietz Kebap, Keine Adressinformation (289 m)
- 3 Seidel, Hietzinger Hauptstraße 90, 1130 Wien (278 m)
- 11 McDonald's, Keine Adressinformation (751 m)
- 12 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (768 m)
- 15 Eck Meck, Keine Adressinformation (877 m)

Café

- 4 Cafe-Konditorei Peter Brey, Hietzinger Hauptstraße 92, 1130 Wien (287 m)
- 6 Teenorissimo, Wittegasse 2, 1130 Wien (471 m)
- 10 Tete a Tee GmbH & Co KG, Lainzer Straße 130, 1130 Wien (740 m)

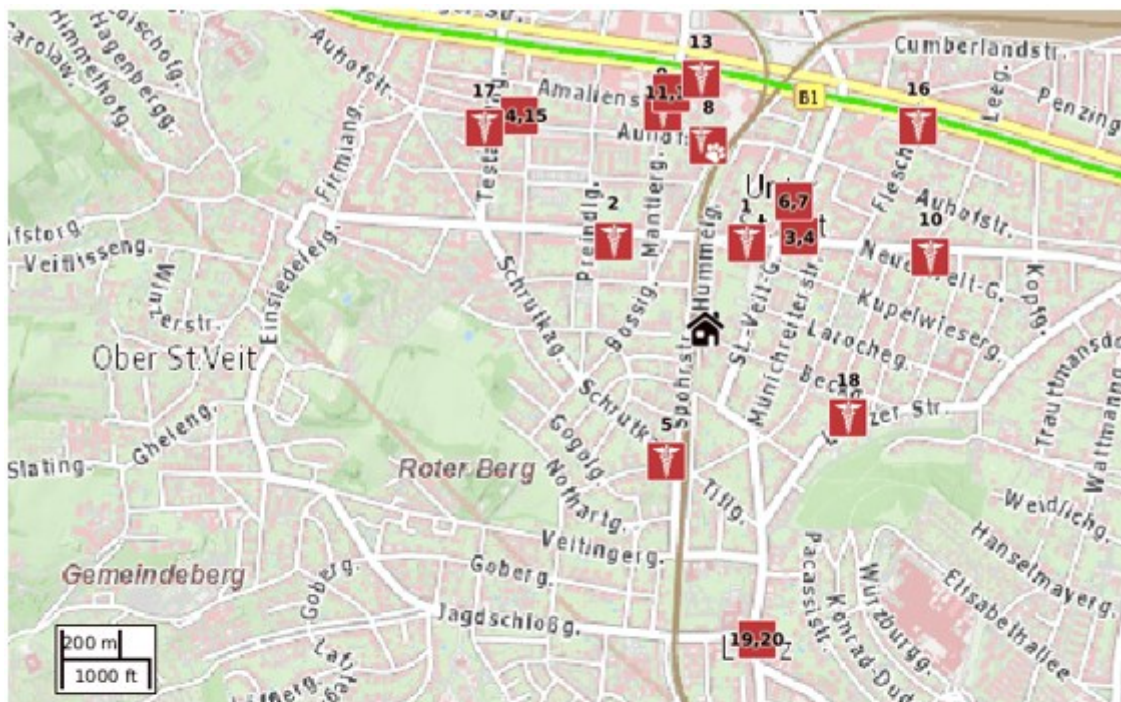
Eissalon

- 5 Schoko & Fiocco, Hietzinger Hauptstraße 69, 1130 Wien (283 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/> Stand 29.10.2025

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:



Arzt

- 1 Ordination Dr. Franz, Hietzinger Hauptstraße 71, 1130 (273 m)
- 2 Augenzentrum 1130, Hietzinger Hauptstraße 99, 1130 Wien (368 m)
- 4 Dr. Annahita Hariri-Rink, Hietzinger Hauptstraße 66, 1130 Wien (375 m)
- 5 Mai-Gräfling, Schrutkagasse 1-7, 1130 Wien (399 m)
- 6 Dr. Susanne Katzensteiner, St.-Veit-Gasse 41, 1130 Wien (441 m)
- 7 Augenpraxis Wien, Wittegassee 1, 1130 (453 m)
- 9 Eva Christina Egger, Mantlergasse 45, 1130 Wien (638 m)
- 10 ÄD Prim. Priv.-Doz. Dr. Peter Peichl, MSc, Hietzinger Hauptstraße 47, 1130 Wien (680 m)
- 11 Michael Quittan, Mantlergasse 34-36, 1130 Wien (698 m)
- 12 Elisabeth Dolak, Mantlergasse 47, 1130 Wien (677 m)
- 13 Diagnosezentrum Hietzing, Hietzinger Kai 131, (718 m)
- 14 Dr. Yan Song-Klein, Auhofstraße 118, 1130 Wien (819 m)
- 15 Dr. Aiginger, Auhofstraße 118, 1130 Wien (810 m)
- 16 Herz 13, Hietzinger Kai 97, 1130 Wien (845 m)
- 17 Alina Weiss, Keine Adressinformation (861 m)
- 18 Pilzambulatorium Hietzing, Lainzer Straße 58, 1130 Wien (484 m)
- 20 Dr. Koch-Turner Ursula, Lainzer Straße 139/5, 1130 Wien (898 m)

Apotheke

- 3 Westend-Apotheke, Hietzinger Hauptstraße 64, 1130 Wien (382 m)
- 19 Apotheke am Lainzer Platz, Lainzer Straße 139, 1130 Wien (908 m)

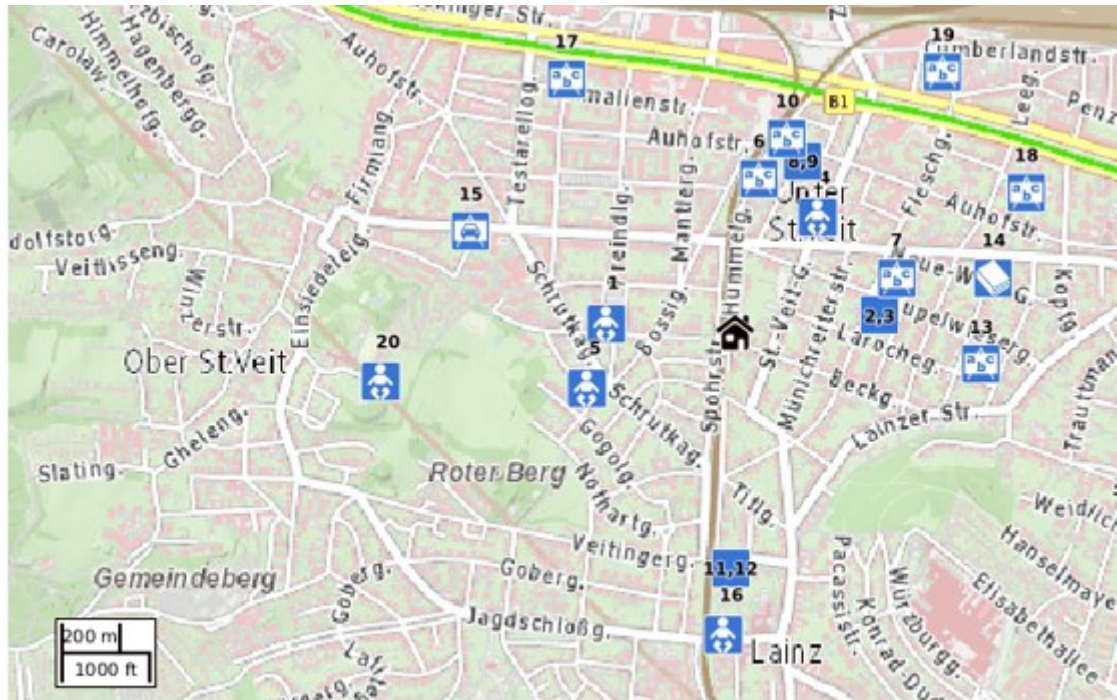
Tierarzt

- 8 Tierarztpraxis Wiental, Auhofstraße 61, 1130 Wien (529 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 29.10.2025

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist die Versorgung mit Kindergärten, Volks- und Mittelschule sowie Gymnasien im Umfeld in großer Zahl vorhanden.



Kindergarten

- 1 Die Kinderfreunde, Keine Adressinformation (355 m)
- 2 Andersen-Kindergarten der Stadt Wien, Keine Adressinformation (414 m)
- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (423 m)
- 4 Kinder in Wien, St.-Veit-Gasse 46, 1130 Wien (426 m)
- 5 Pfarrkindergarten, Keine Adressinformation (433 m)
- 16 Pfarrkindergarten Lainz der St. Nikolausstiftung, Keine Adressinformation (863 m)
- 20 Städtischer Kindergarten, Keine Adressinformation (1,01 km)

Schule

- 6 Waldorf Behindertenbetreuung, Feldmühlgasse 11, 1130 Wien (449 m)
- 7 BG 13 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (492 m)
- 8 Friedrich Eymann Waldorfschule, Keine Adressinformation (528 m)
- 9 Volksschule Auhoferstraße, Keine Adressinformation (538 m)
- 10 ORG Rudolf Steiner, Keine Adressinformation (579 m)
- 11 Mittelschule Veitingergasse, Keine Adressinformation (682 m)
- 12 Anbau, Keine Adressinformation (676 m)
- 13 Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium, wirtschaftliches Realgymnasium Wenzgasse, Keine (715 m)
- 17 Berufsschule für Einzelhandel, Keine Adressinformation (879 m)
- 18 Wiener Schule der Osteopathie, Frimbergergasse 6, 1130 Wien (932 m)
- 19 Goethe-Gymnasium, Keine Adressinformation (960 m)

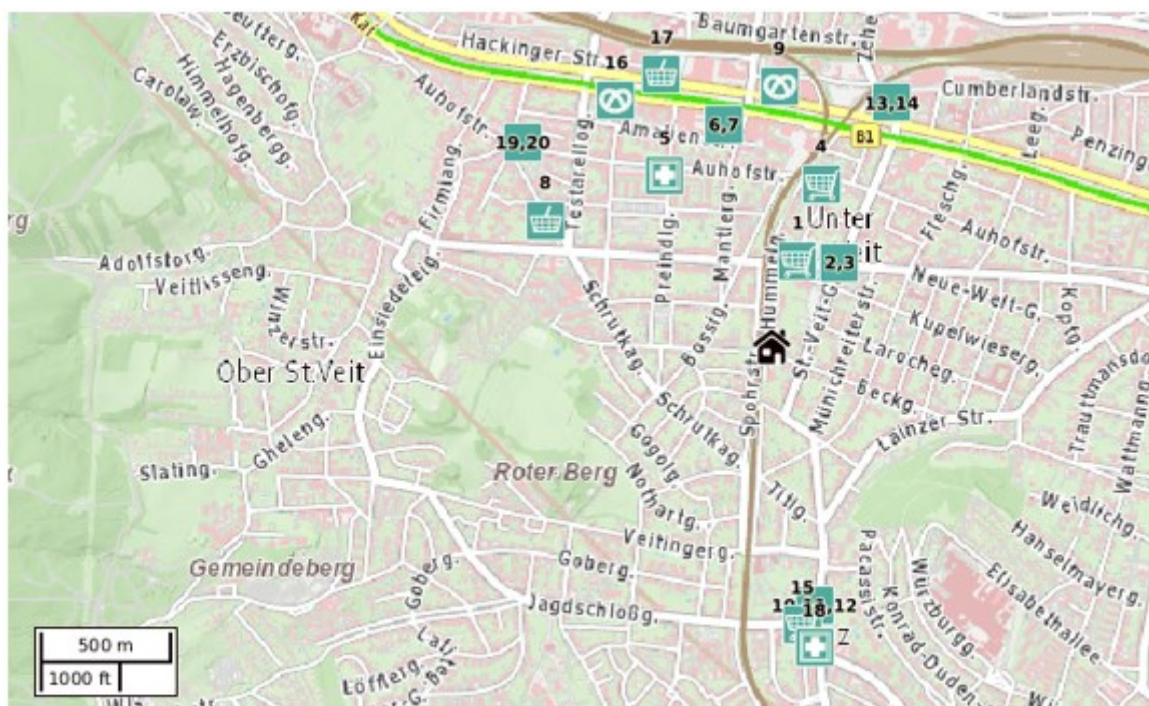
Bibliothek

- 14 Villa Fantastica, Keine Adressinformation (762 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 29.10.2025

Überblick über Nahversorgung

Ein Supermarkt liegt in etwa 290m Distanz, zahlreiche weitere Einkaufsgelegenheiten (Bäckerei, Gemischtwarenhandlung, Drogeriemärkte sowie weitere Supermärkte) befinden sich im Wohnumfeld in einer Distanz von etwa 600m-1000m.



Supermarkt

- 1 SPAR Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 82-84, 1130 Wien (284 m)
- 4 Billa, Keine Adressinformation (539 m)
- 6 Billa Plus, Amalienstraße 65-67, 1130 Wien (695 m)
- 13 PENNY, Zehetnergasse 6, 1140 Wien (869 m)
- 15 Spar, Keine Adressinformation (892 m)
- 20 Billa, Auhofstraße 134, 1130 Wien (1,00 km)

Drogerie

- 2 Eisbären Drogerie, Hietzinger Hauptstraße 72, 1130 Wien (336 m)
- 5 Bipa, Auhofstraße 99, 1130 Wien (638 m)
- 10 dm, Lainzer Straße 134, 1130 Wien (842 m)
- 14 Bipa, Zehetnergasse 6, 1140 Wien (855 m)
- 18 Bipa, Lainzer Straße 152, 1130 Wien (970 m)

Bäckerei

- 3 Bäckerei Schwarz, Hietzinger Hauptstraße 68-70, 1130 Wien (351 m)
- 9 Felber, Keine Adressinformation (826 m)
- 11 Bäckerei Schwarz, Lainzer Straße 134, 1130 Wien (825 m)
- 16 Bäckerei Schwarz, Hietzinger Kai 143, 1130 Wien (924 m)
- 19 Bäckerei Schwarz, Auhofstraße 138, 1130 Wien (1,04 km)

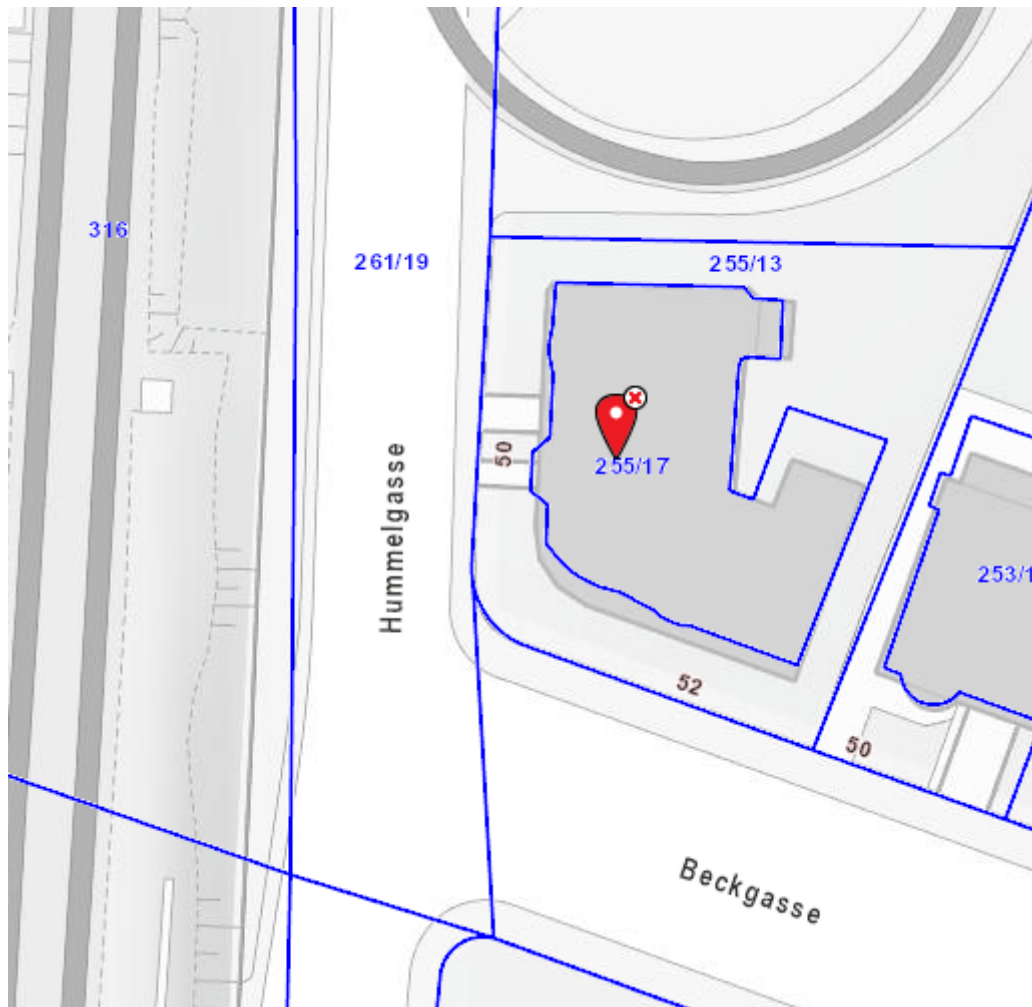
Gemischtwaren

- 7 Billa Now, Hietzinger Kai 133-135, 1130 Wien (744 m)
- 8 Zum grünen Rauchfangkehrer, Rohrbacherstraße 9, 1130 Wien (824 m)
- 17 Billa Now, Keine Adressinformation (929 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 29.10.2025

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft bestehend aus den Grundstücken Nr. 255/13 und 255/17 ist eine Eckparzelle und insgesamt betrachtet annähernd rechteckig konfiguriert:



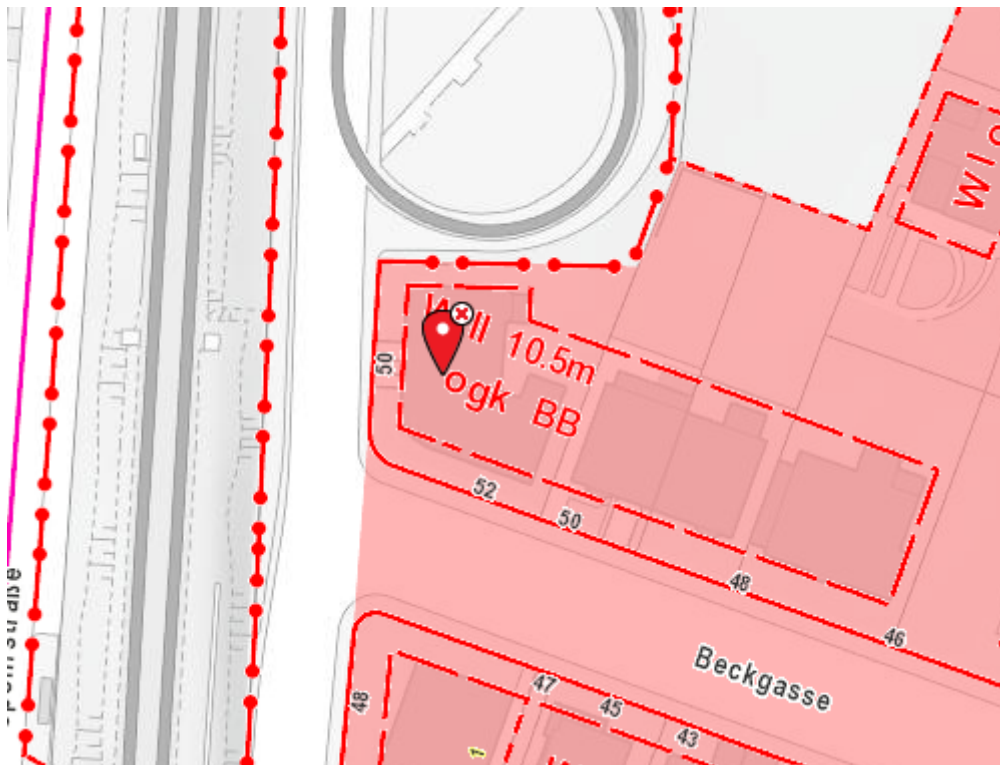
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand-mit-rot-em-Marker> gekennzeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 29.10.2025

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt im Süden an die Beckgasse und im Westen an die Hummelgasse und somit an das öffentliche Gut angebunden. Das Grundstück ist eine Eckparzelle und weitgehend horizontal-eben gelegen.

Insgesamt hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 862 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich allerdings noch nicht 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

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 29.10.2025

1130 Wien, Hummelgasse 50	W ... Bauland Wohngebiet, Schutzzone
Bebauungsbestimmungen	W II 10,5m ogk ... Bauklasse II, maximale Gebäudehöhe 10,5m, offene oder gekuppelte Bauweise, BB ... besondere Bebauungsbestimmungen
Anschlüsse (gemäß Angaben der Hausverwaltung und laut Bauakt)	Gas-, Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon-, KabelTV-Anschlüsse auf der Liegenschaft vorhanden

eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/> Stand August 2025)

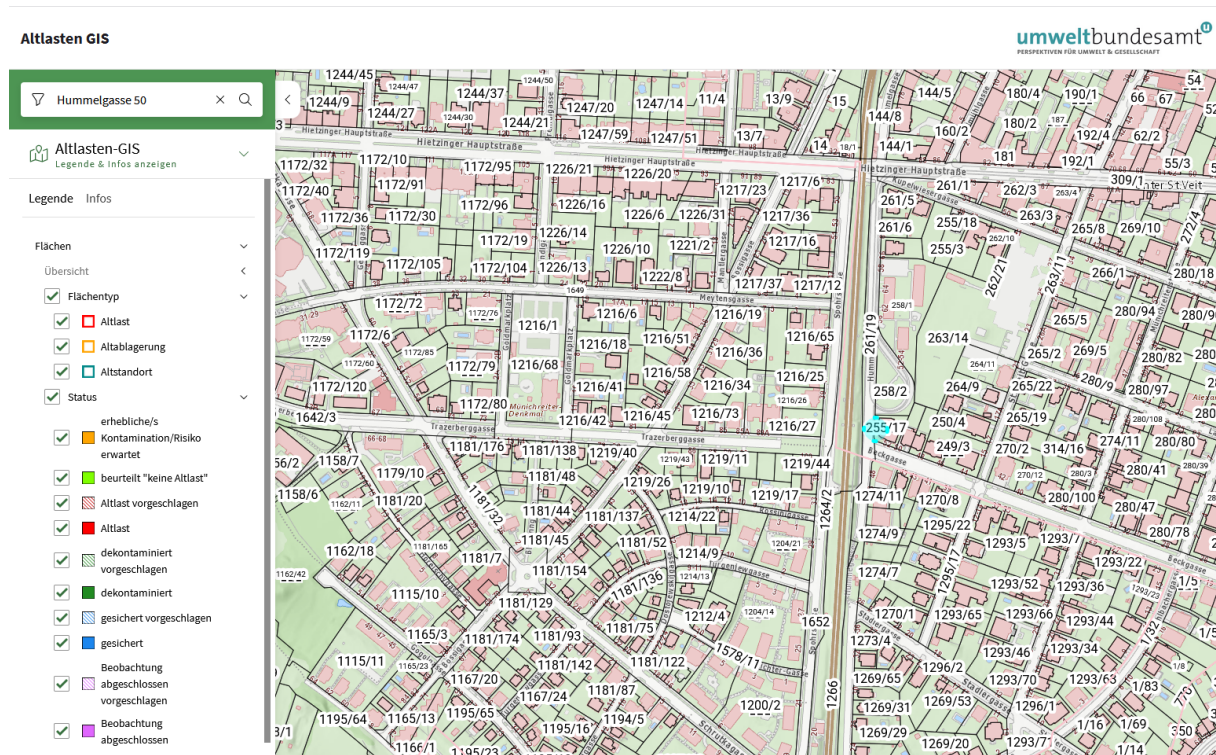
ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENATLAS

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):

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

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



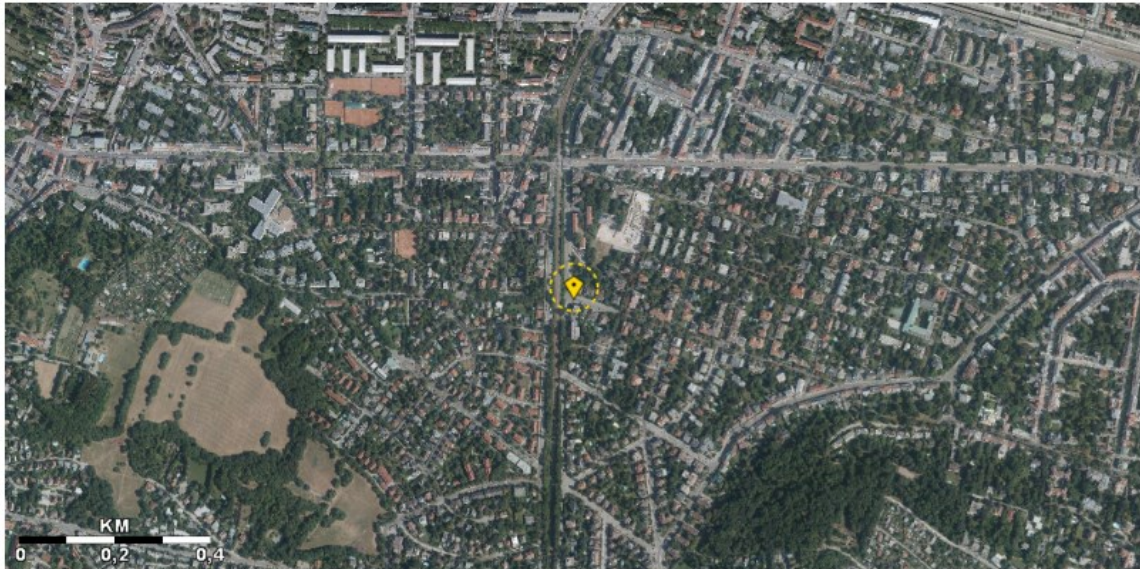
Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand 29.10.2025, Bewertungsgegenstand hellblau gekennzeichnet

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.



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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 7.11.2025

Für den Umkreis von 50m um den Standort Hummelgasse 50 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Rutschungen und Hagel, mittlere Gefährdung bezüglich Oberflächenabfluss, Erdbeben und Windspitzen, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Hochwasser- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

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

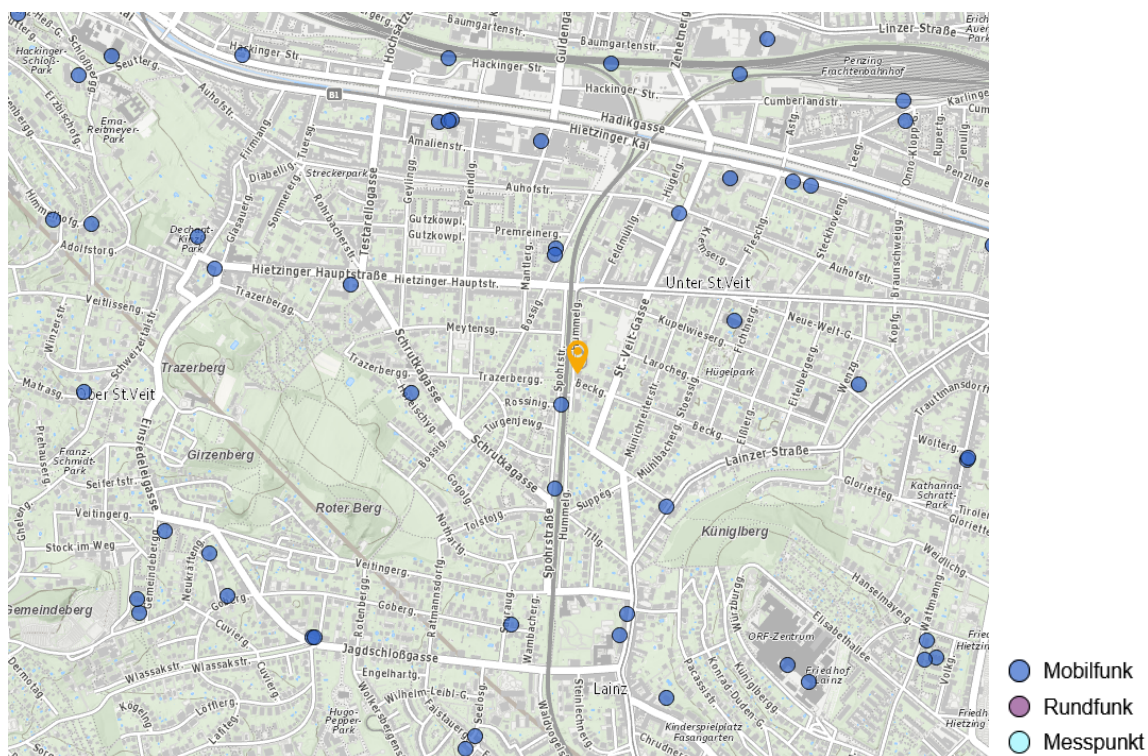
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://www.hora.gv.at/) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften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



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 29.10.2025

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

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

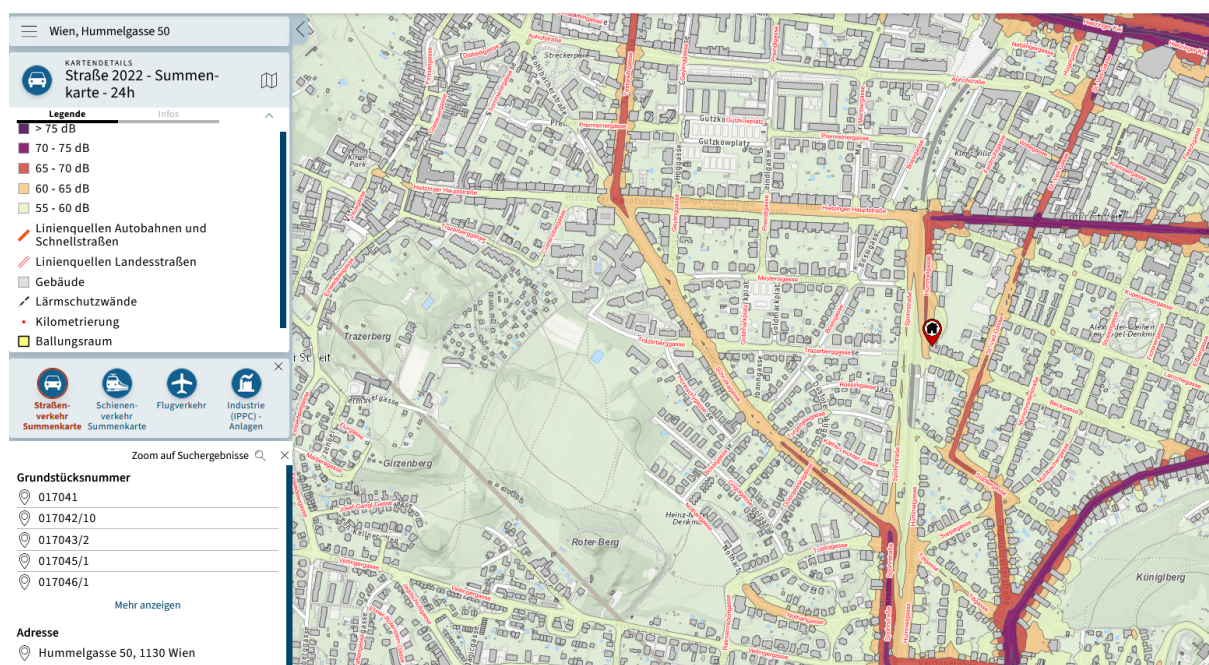
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

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)

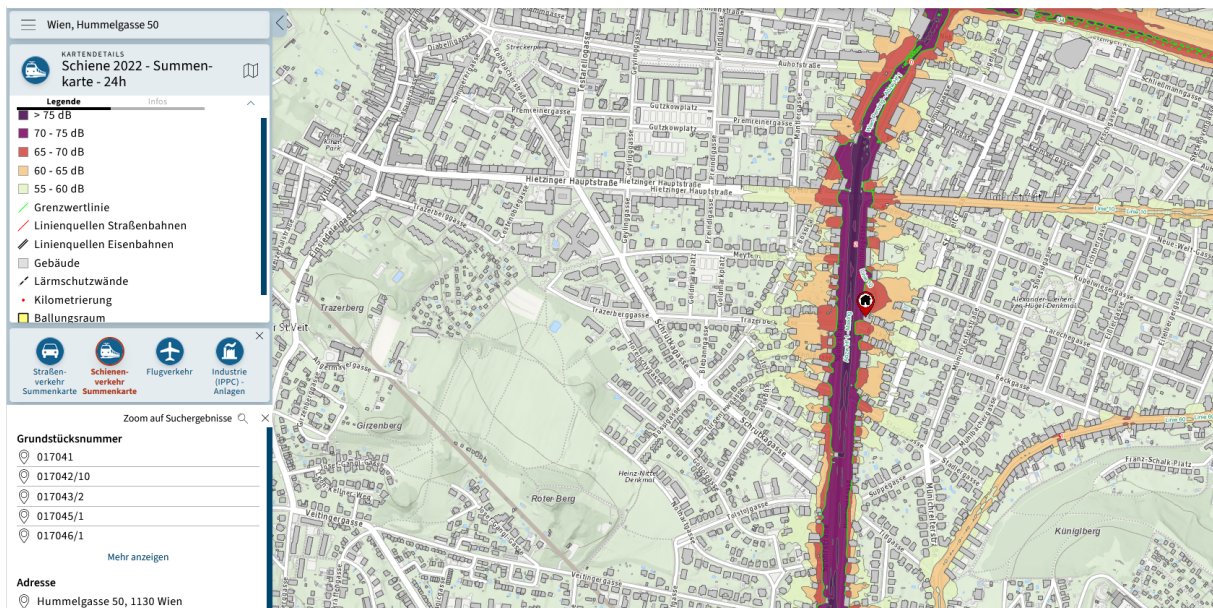
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, 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 Hummelgasse 50 Beeinträchtigungen von 55-65dB verzeichnet.



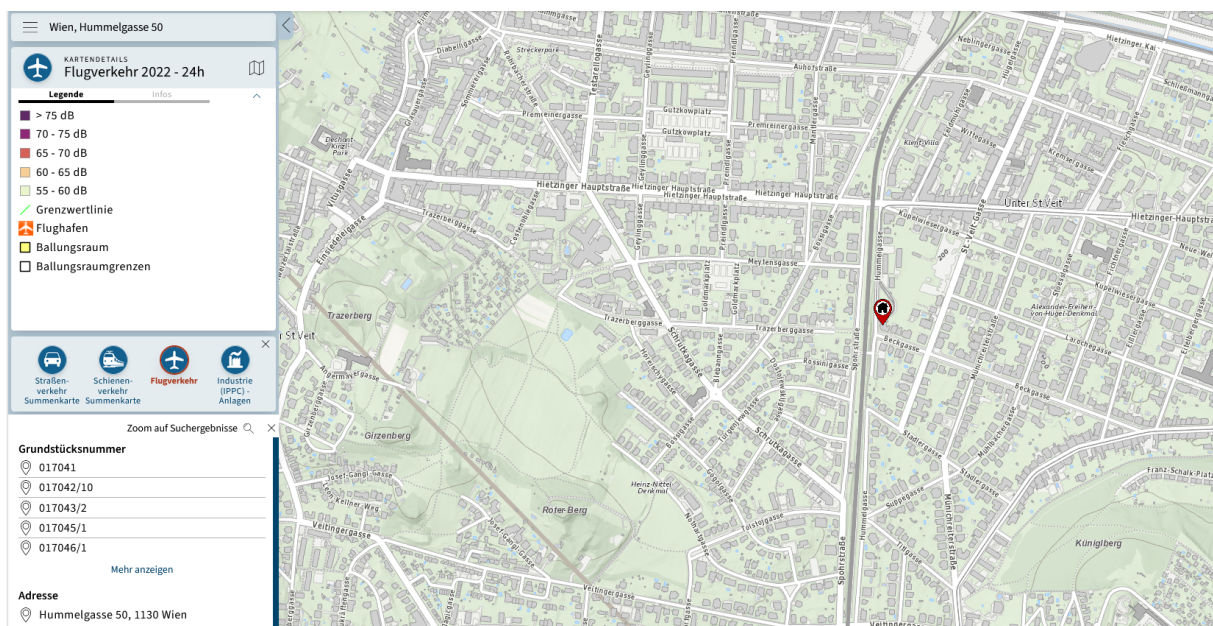
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 29.10.2025

Für den gleichen Messpunkt (Hummelgasse 50) sind beim analogen Index für den Schieneverkehr deutliche Beeinträchtigungen von 70-75dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 29.10.2025

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 29.10.2025

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 DES WOHNHAUSES

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die durch die Hausverwaltung und durch den Eigentümerversorger (Herrn Bogenstorfer) übermittelten Unterlagen, sowie auf die im Bauakt der MA 37 (Baupolizei) am 21.10.2025 eingesehenen Dokumente (siehe dazu „Bewertungsgrundlagen und Unterlagen“).

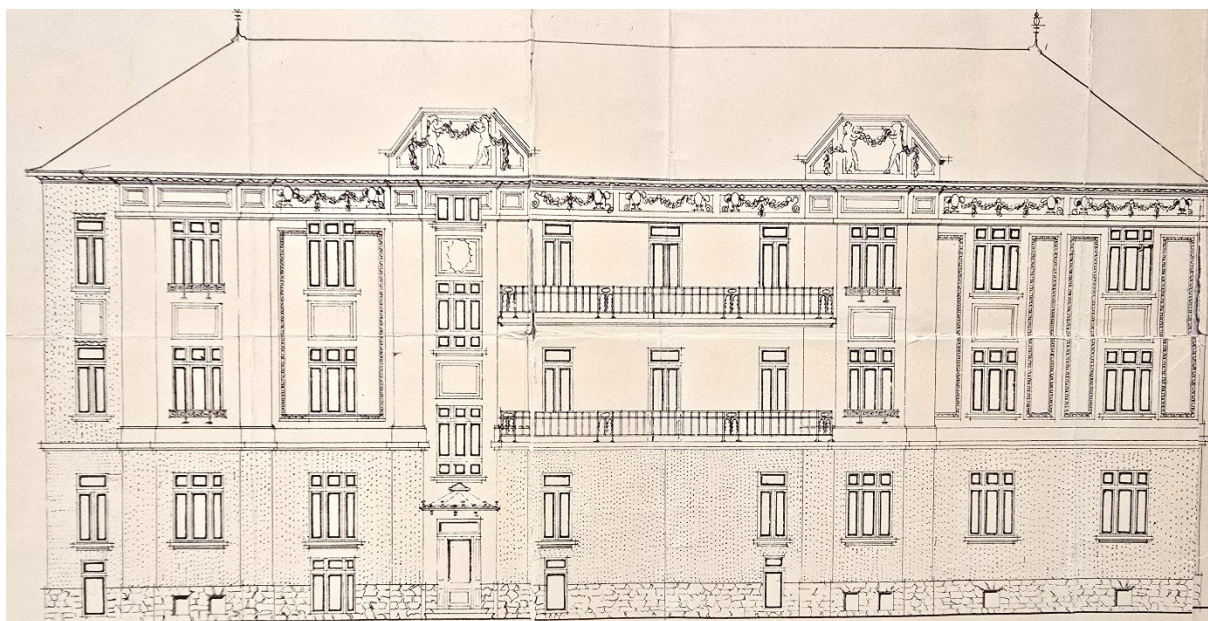
Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus Kellergeschoss (bezeichnet als Souterrain), Erdgeschoss (bezeichnet als Hochparterre), 1.Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Lageplan:



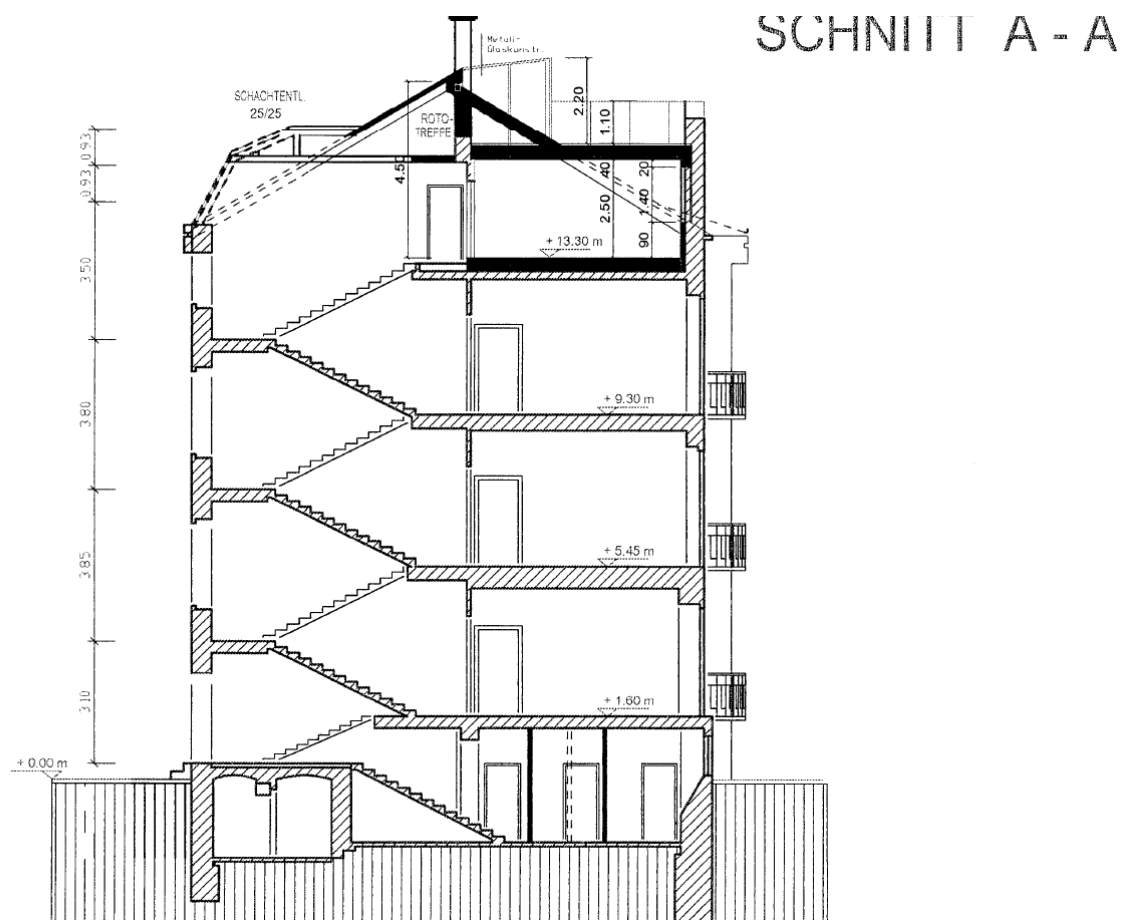
Quelle: Eigene Darstellung: Plan zur Erbauung eines Wohnhauses, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 17.7.1912, Zl. M.B.A. XIII -29750/12, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeansicht – Straßenfassade Hummelgasse und Beckgasse



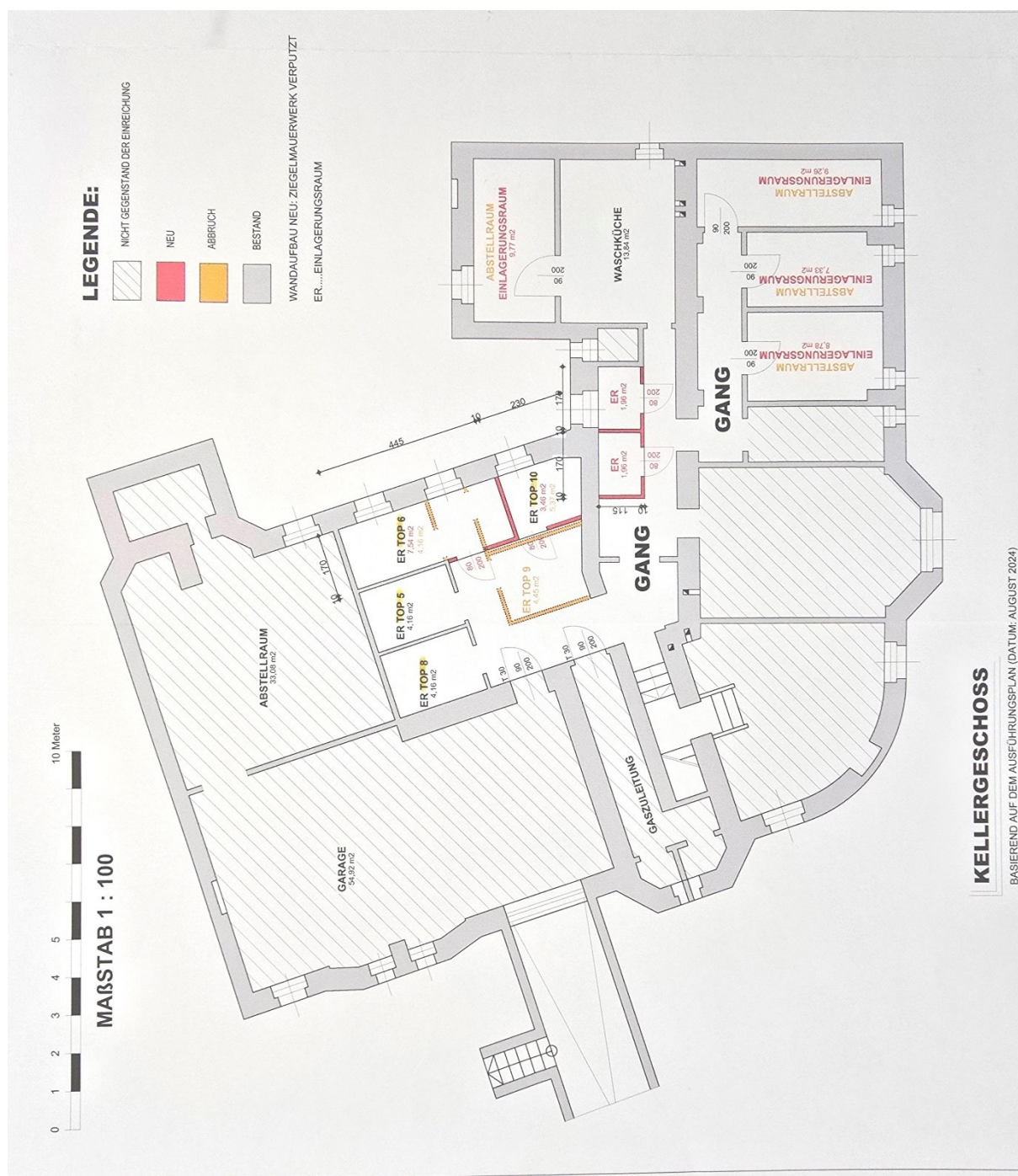
Quelle: Eigene Darstellung: Plan zur Erbauung eines Wohnhauses, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 17.7.1912, Zl. M.B.A. XIII -29750/12, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zum DG-Ausbau, undatiert, nicht gezeichnet, ohne Genehmigungsvermerk, übermittelt durch Eigentümerversammlung (Hr. Bogenstorfer) per Mail vom 2.12.2025, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Kellergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Einteilung der Einlagerungsräume, Bewilligungsvermerk MA 37 vom 6.3.2025, Zl. MA37/148433-2025-1, NICHT MASSSTABGETREU

[illegible]

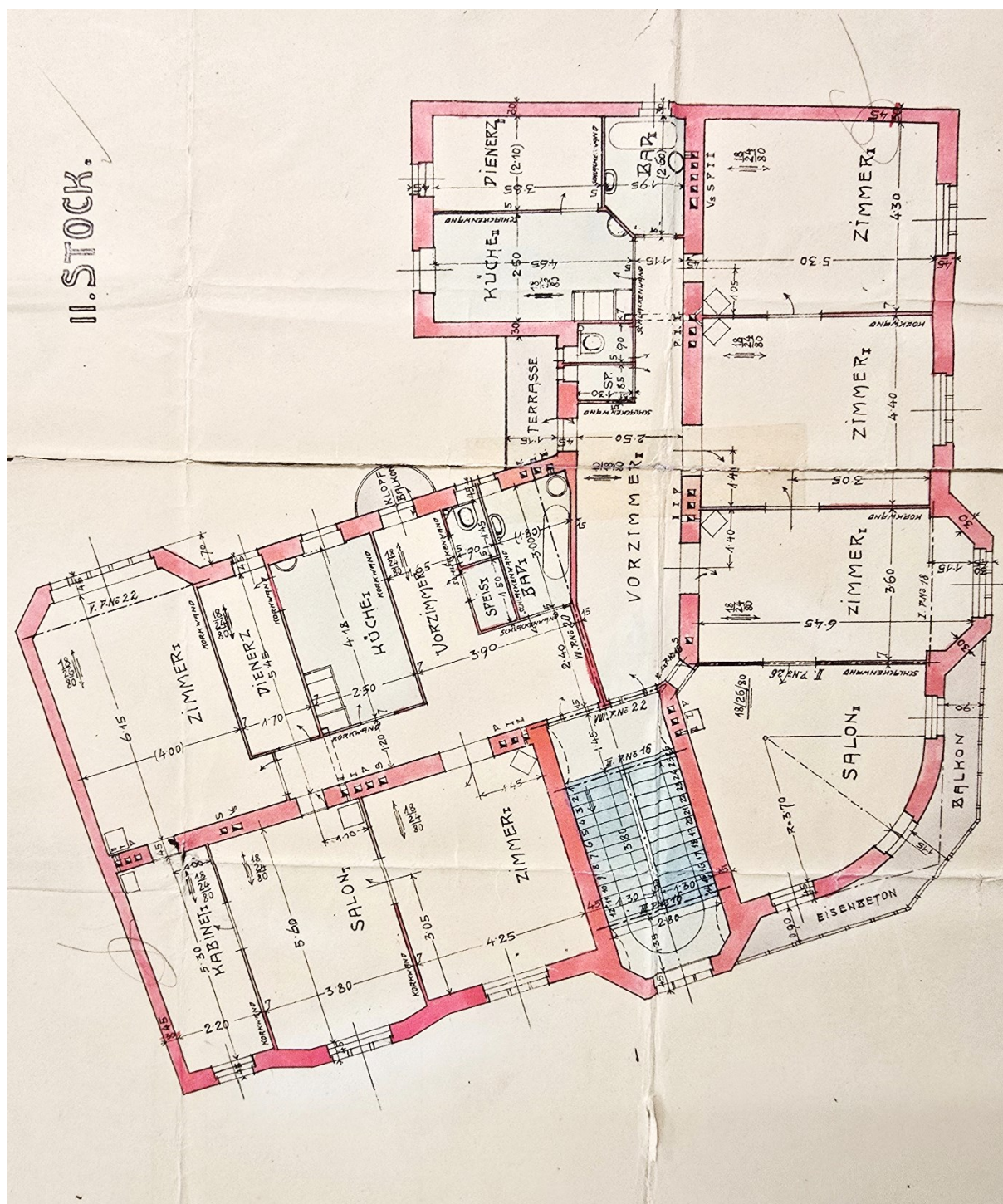
AZ 012 4 E 25/25k, Verpflichtete Partei: Bogenstorfer KG, FN 219691a,
GA 1130 Wien, Hummelgasse 50/10, Anteile B-LNR 17 an EZ 514 GB 01215

I. STOCK.

Architectural floor plan of the first floor (I. Stock) of a building. The plan shows a complex layout with multiple rooms, including a large central hall (VORZIMMER), several bedrooms (ZIMMER), a kitchen (KÜCHE), a bathroom (BATH), a terrace (TERRASSE), and a living area (SALON). The plan is detailed with dimensions, room numbers, and structural notes. The layout is irregular, with rooms of varying sizes and shapes. The central hall is a large, open space with a staircase. The bedrooms are located around the perimeter, and the kitchen and bathroom are in a central area. The living area is at the bottom right. The plan is drawn in black ink on a white background, with red lines indicating walls and structural elements. Dimensions are given in meters and centimeters. Room numbers are written in the rooms. Structural notes are written in small text throughout the plan.

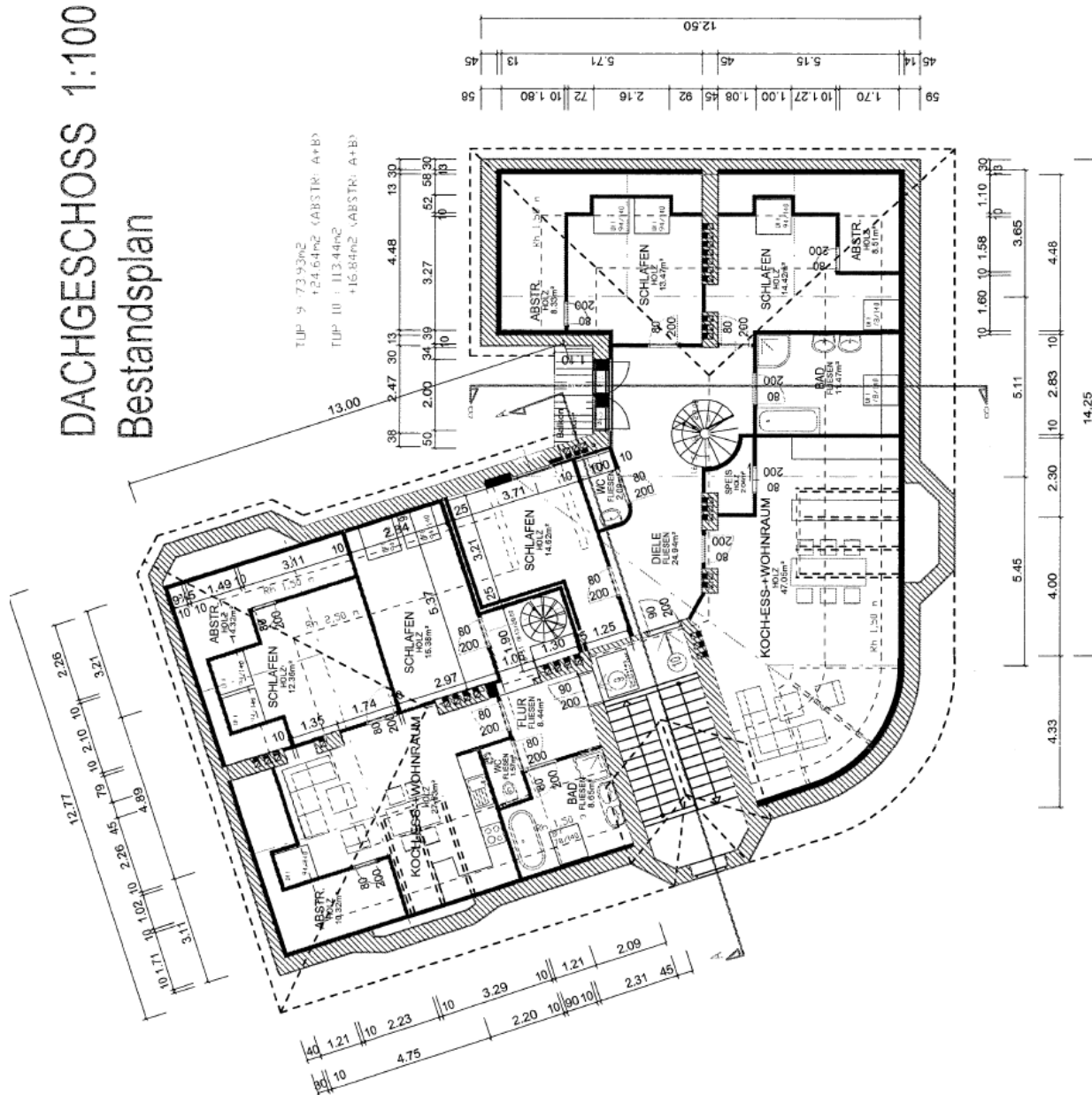
AZ 012 4 E 25/25k, Verpflichtete Partei: Bogenstorfer KG, FN 219691a,
GA 1130 Wien, Hummelgasse 50/10, Anteile B-LNR 17 an EZ 514 GB 01215

Grundriss 2. Stock



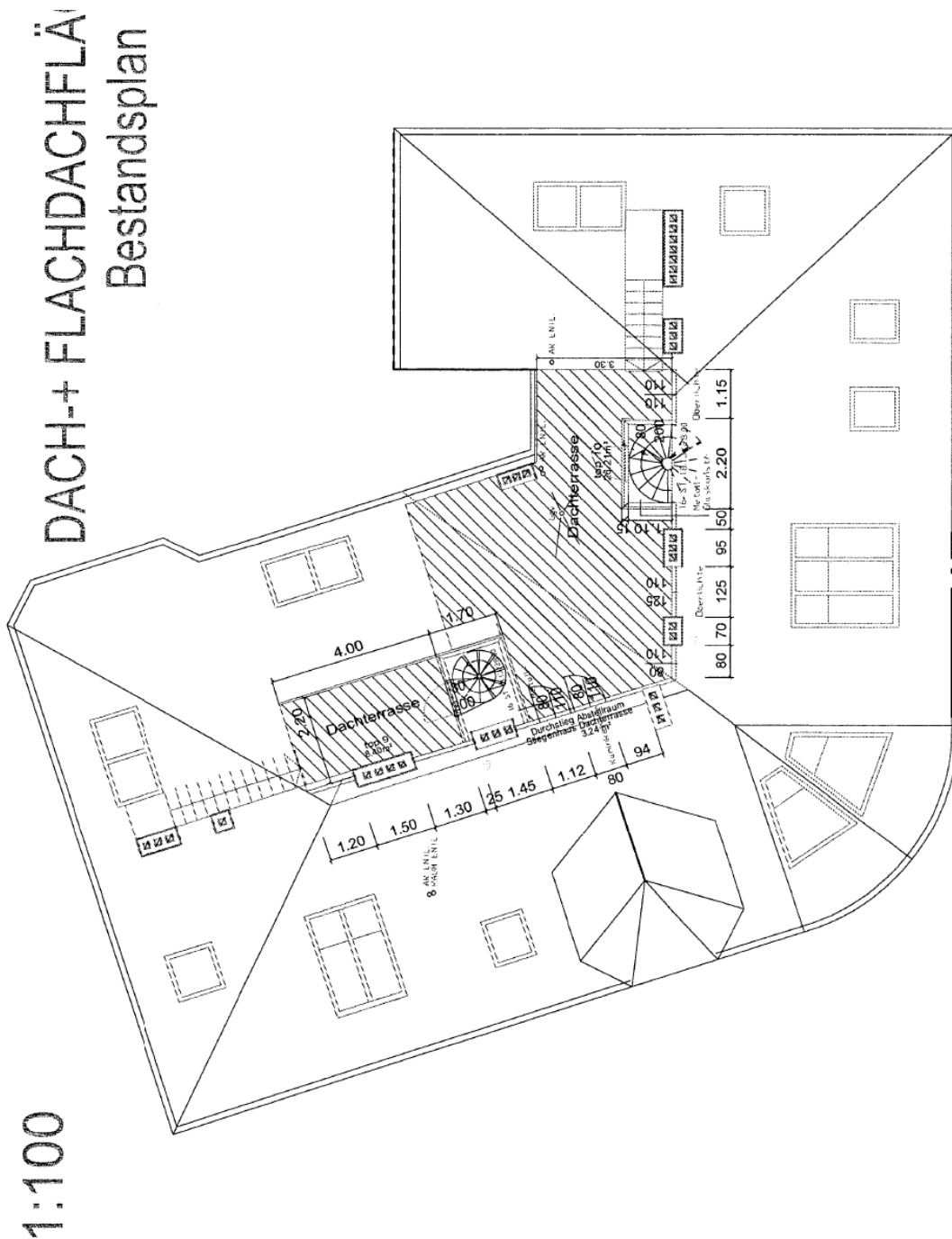
Quelle: Eigene Darstellung: Plan zur Erbauung eines Wohnhauses, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 17.7.1912, Zl. M.B.A. XIII -29750/12, NICHT MASSSTABGETREU

DACHGESCHOSS 1:100
Bestandsplan



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zum DG-Ausbau, undatiert, nicht gezeichnet, ohne Genehmigungsvermerk, übermittelt durch Eigentümervertretung (Hr. Bogenstorfer) per Mail vom 2.12.2025, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss 2.Dachgeschoss – Dachterrasse (Top 10) und Dachterrasse (Top 9)



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zum DG-Ausbau, undatiert, nicht gezeichnet, ohne Genehmigungsvermerk, übermittelt durch Eigentümerversammlung (Hr. Bogenstorfer) per Mail vom 2.12.2025, NICHT MASSSTABGETREU

Baudaten ²

Baubewilligungen:

Errichtung eines Wohnhauses:

- Baubewilligung Erbauung eines Hauses vom 17.9.1912
- Baubewilligung Auswechslungsplanung Erbauung eines Hauses vom 30.7.1913

Bauliche Änderungen:

- Baubewilligung bauliche Änderungen vom 17.3.1914
- Baubewilligung bauliche Änderungen vom 30.3.1922
- Baubewilligung bauliche Änderungen vom 28.6.1933
- Baubewilligung bauliche Änderungen vom 5.6.1956
- Baubewilligung bauliche Änderungen vom 4.2.1976
- Baubewilligung bauliche Änderungen vom 28.1.1981

Errichtung eines Zubaus und bauliche Änderungen (Dachgeschossausbau)

- Baubewilligung Errichtung eines Zubaus und bauliche Änderungen Dachgeschossausbau vom 20.11.1997
- Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) und Zubau vom 12.3.2003

Benutzungsbewilligung:

- Bescheid Benutzungsbewilligung Erbauung eines Hauses 28.7.1913
- Benutzungsbewilligung Dachgeschossausbau: unbekannt (die Fertigstellungsanzeige zur Bauführung laut Bescheid vom 20.11.1997 wurde durch den Eigentümer übermittelt, es gibt keine diesbezüglichen Unterlagen zur Kenntnisnahme durch die Baupolizei oder zum Abschluss des Bauverfahrens)

² soweit in den Bauakten bei der Baupolizei MA 37 aufliegend, ergänzt durch Bescheide die vom Eigentümervertreter übermittelt wurden

BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W 10 - ANTEILE B-LNR 17

Die bewertungsgegenständlichen 129/1070 Anteile B-LNR 17 sind verbunden mit dem Wohnungseigentum an der W 10.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses Hummelgasse 50/Beckgasse 52 und besteht aus den folgenden Räumen:

- Diele
- WC
- Koch-Ess-Wohnraum
- Speis
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Bad

Wohnung W 10			(Flächenangaben in m²)			
Raumnutzung	m	m	lt. Ausführungsplan	lt. Bestandplan	lt. Nutzwert gutachten	lt. Nutzwert festsetz.
Diele			24,94	24,94		
WC			2,09	2,09		
Koch-Ess-Wohnraum			47,05	47,05		
Speis			2,04	2,04		
Zimmer			14,62	14,62		
Zimmer			21,80			
Schlafräum				13,47		
Abstellraum				8,33		
Zimmer			22,93			
Schlafräum				14,42		
Abstellraum				8,51		
Bad			11,47	11,47		
Summe			146,94	146,94		
Wohnfläche gesamt			146,94	146,94	146,94	125,30
Balkon	1,10	2,59	2,85	2,85	2,9	
Dachterrasse zu Top 10			29,36	26,21	26,21	9,32
Kellerabteil zu Top 10 in natura (noch) nicht vorhanden					5,37	5,37
Quellen:						
1. Ausführungsplan/Polierplan zum DG-Ausbau, datiert mit 29.1.03, erstellt durch Arch.DI Josef Kiraly, übermittelt durch Eigentümervertretung (Hr. Bogenstorfer) per Mail vom 4.11.2025						
2. Bestandplan zum DG-Ausbau, undatiert, nicht gezeichnet, ohne Genehmigungsvermerk, übermittelt durch Eigentümervertretung (Hr. Bogenstorfer) per Mail vom 2.12.2025						
3. Nutzwertgutachten vom 6.5.2013, übermittelt durch Hausverwaltung per Mailnachricht vom 4.11.2025						
4. Festsetzung der Nutzwerte durch MA 16 Schlichtungsstelle vom 12.1.1998 laut Grundbuchsurkunde zu TZ 3626/98, gibt den aktuellen Grundbuchsstand wider						

Die Nutzfläche beträgt laut den durch den Eigentümerversorger vorgelegten Plänen (Ausführungsplan und Bestandsplan) und laut dem durch die Hausverwaltung vorgelegten Nutzwertgutachten vom 6.5.2013 146,94m².

Laut der Nutzwertfestsetzung vom 12.1.1998, die den Grundbuchsstand widerspiegelt, beträgt die Fläche 125,30 m².

Nutzflächen und Nutzwerte laut Festsetzung vom 12.1.1998, Zahl MA 16 – ZS 1/98/104 (Grundbuchsurkunde zu TZ 3626/1998):

Dachgeschoß/Top 10				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A2	Z1	1,000	125,30	125	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,250	9,32	2	
Kellerabteil 10	0,35			0,350	5,37	2	129

Demnach hat die Wohnung Top 10 eine Nutzfläche von 125,30 zuzüglich Terrassenfläche von 9,32 und einem Kellerabteil von 5,37m². Die obigen Nutzflächen gemäß der Nutzwertfestsetzung vom 12.1.1998 entsprechen einem Nutzwert von 129 und somit einem Mindestanteil von 129/1070, wie er im Grundbuch für die bewertungsgegenständlichen Anteile B-LNR 17 eingetragen ist. Die Eintragung der Mindestanteile im Grundbuch basiert auf den Grundbuchsurkunden zu TZ 3626/1998.

Demgegenüber sieht das durch die Hausverwaltung übermittelte Nutzwertgutachten vom 6.5.2013 folgende Werte für die Wohnung Top 10 im Dachgeschoss vor:

Dachgeschoß/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge		NW/m ²	NF	ENW
Wohnung+Balk.+Dacht.	1,00	A2	Z1	1,000	146,94	147
Zuschlag § 8/2 WEG 2002						8
						155
Kellerabteil 10	0,35			0,350	5,37	2
GNW :						157

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	0,25	2,93	1
Dachterrasse	0,25	26,21	7
			8

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

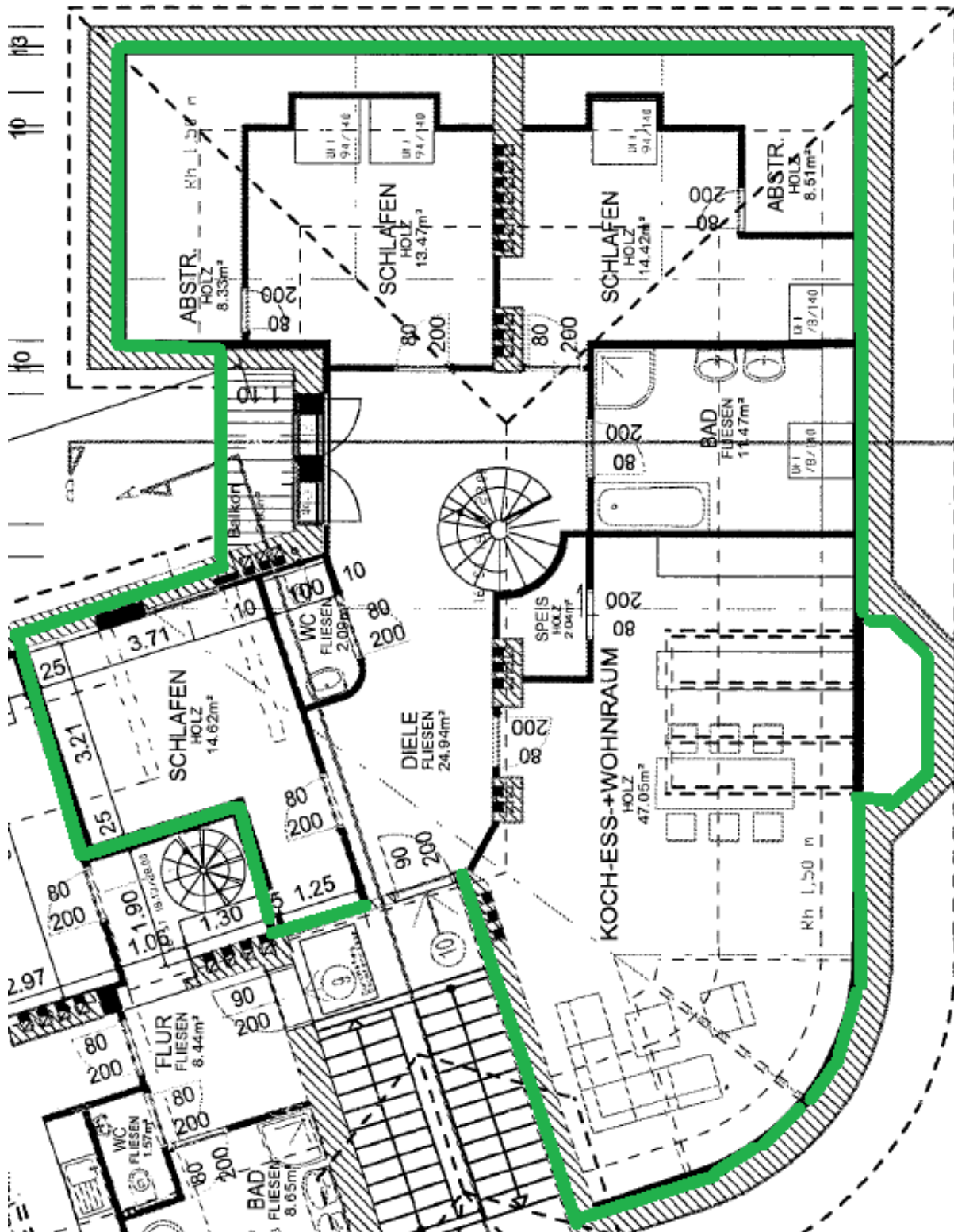
ändert sich von 1070 auf

1154

Laut diesem Gutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung 146,94m², der Nutzwert 157 und die Gesamtsumme aller Nutzwerte 1154 anstatt 1070, sodass sich daraus ein Mindestanteil von 157/1154 für die bewertungsgegenständlichen Wohnung ergeben würde. Offenbar wurde dieses Nutzwertgutachten aber im Grundbuch nicht verbüchert, da der Mindestanteil laut Grundbuch 129/1070 beträgt und auf den Urkunden in der Urkundensammlung des Grundbuchs zu TZ 3626/1998 basiert.

Diese Fläche laut Ausführungs- und Bestandsplan wird der Bewertung zugrunde gelegt. Seitens der bestellten Sachverständigen wurde aus Gründen der Verfahrensökonomie keine Bestandsvermessung durchgeführt und auch kein Auftrag zur Bestandvermessung

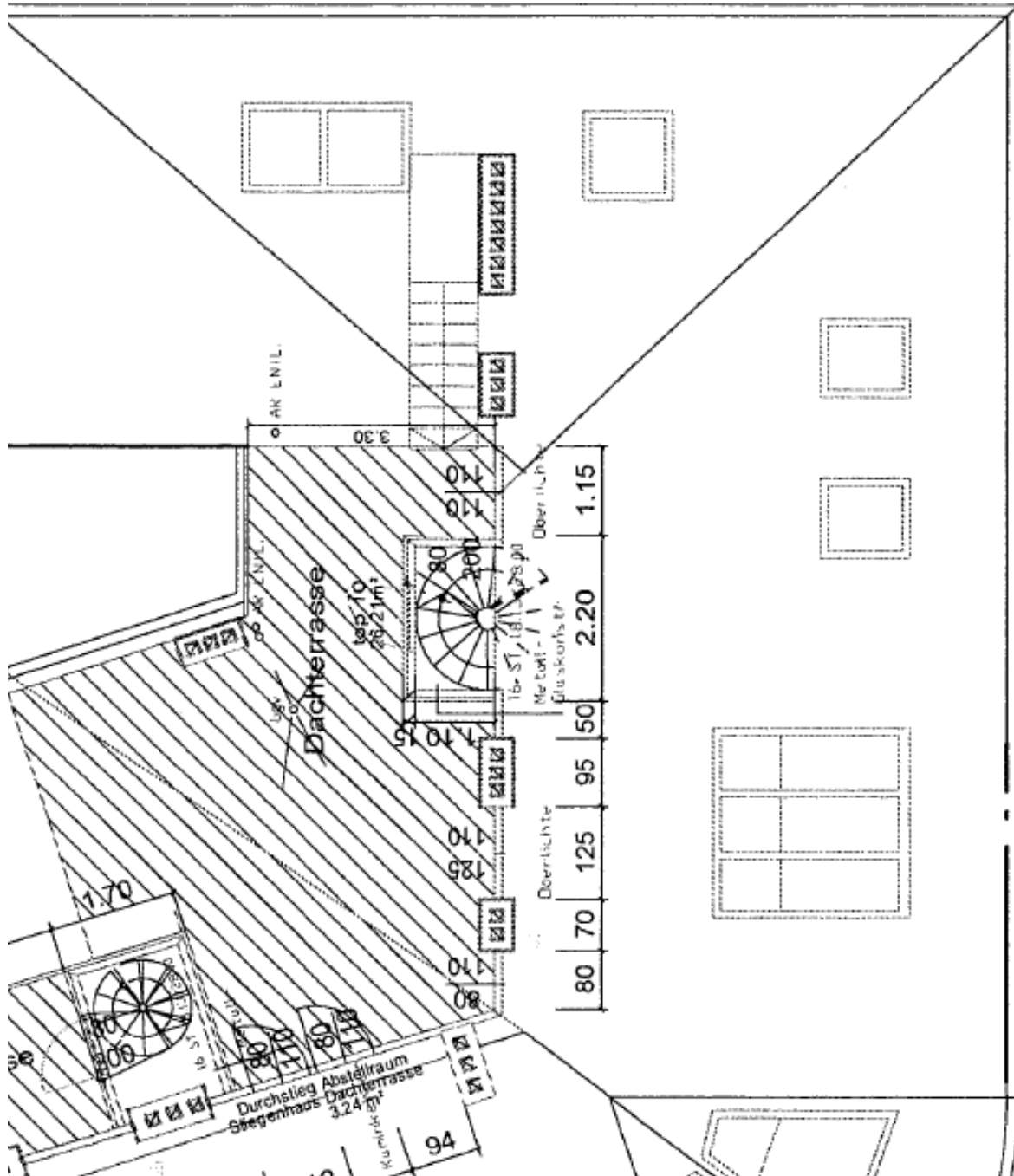
Grundrissplan für Wohnung W 10 - Dachgeschoss:



AZ 012 4 E 25/25k, Verpflichtete Partei: Bogenstorfer KG, FN 219691a,
GA 1130 Wien, Hummelgasse 50/10, Anteile B-LNR 17 an EZ 514 GB 01215

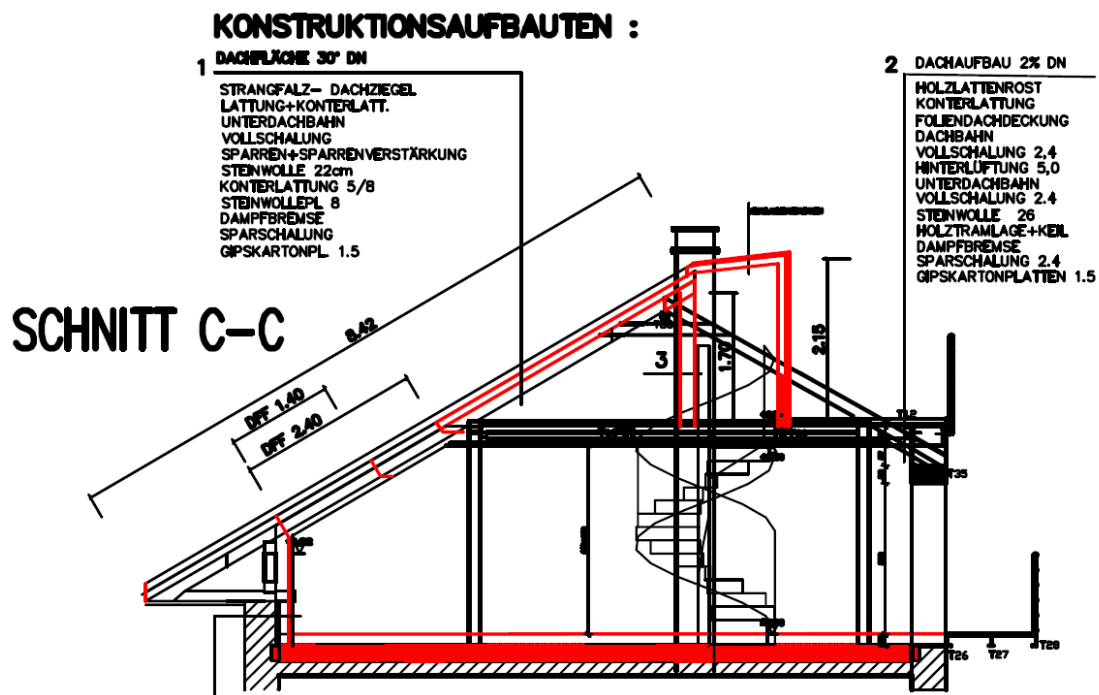
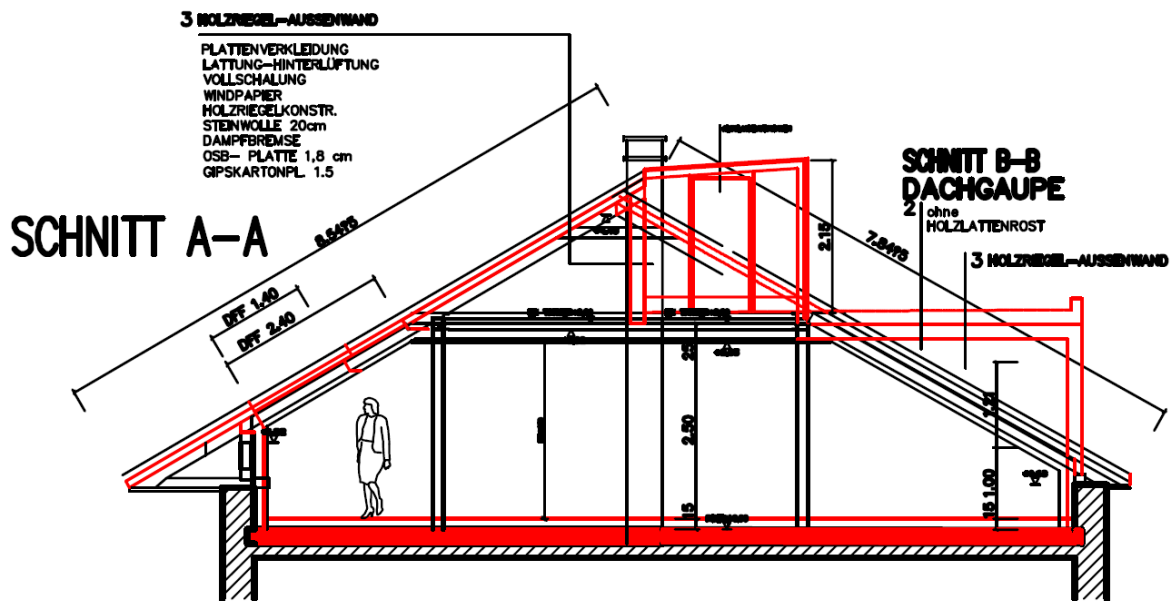
Grundrissplan – Dachterrasse von Wohnung W 10

Die zur Wohnung zugehörige Dachterrasse ist durch eine wohnungsinterne Wendeltreppe erreichbar, hat eine Fläche von 26,21 m² laut Bestandsplan und befindet sich oberhalb der Wohnung.



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum DG-Ausbau, undatiert, nicht gezeichnet, ohne Genehmigungsvermerk, übermittelt durch Eigentümerversammlung (Hr. Bogenstorfer) per Mail vom 2.12.2025, NICHT MASSSTABGETREU

Dachgeschossausbau - Gebäudeschnitte



Quelle: Eigene Darstellung: Ausführungsplan zum Dachgeschossausbau, erstellt durch Arch.Dipl.Ing. Josef Kiraly, datiert mit 29.1.2003, übermittelt durch Eigentümerversorger Herrn Bogenstorfer, NICHT MASSSTABGETREU

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

	Wohnhaus EZ 514 GB 01215 - Hummelgasse 50/Beckgasse 52
Gewerk	Ausführung und Baumaterialien
Tragwerk	Kellerwände: Ortbeton auf Streifenfundamenten, aufgehendes Mauerwerk Massivbauweise (Ziegelmauern und Ziegelmischmauerwerk), Decken Holztramdecken/Doppelbaumdecken, Decke über obersten Geschoss/Dach verstärkt durch Stahlträger für den Dachgeschossausbau
Dach	einfach verschnittenes Walmdach, Dachkonstruktion zimmermannsmäßiger Dachstuhl; Dachgeschossausbau - Dacheindeckung mit Strangfalz-Dachziegel, Sparren/Sparrenverstärkung, Lattung Konterlattung Vollverschalung, Dämmung mittels Steinwolle
Stiegenanlage	je Stockwerk: zweiläufige gerade Stiege (d.h. mit Zwischenpodest), KEIN Personenaufzug vorhanden
Fassade	gegliederte Putzfassade, keine Wärmedämmung

Wohnung W 10	Ausführung und Baumaterialien
Fenster	Kunststoff-Fenster sowie Fenstertüren zu Balkon und Terrasse, Zwei-Scheibenisolierverglasung, Dreh-Kippflügel; Dachflächenfenster
Türen und Tore	Innentüren: Holztürblätter, teils stilprofiliert, in Holzzargen gehängt, Wohnungseingangstüre in Holzkonstruktion mit Sicherheitsschloss
Treppe	Wendeltreppe in Stahl/Holzkonstruktion von der Wohnebene (Dachgeschoss) zur darüberliegenden Ebene (Dachterrasse)
Wandbeläge	Nassräume verfliest, übrige Räume verputzt und gemalt
Bödenbeläge	keramische Fliesen (Vorraum/Diele, Nassräume, Küchenbereich), Holzparkettböden (Wohnraum und Schlafzimmer)
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Haustechnische Leitungen und Anlagen wohnungsinnenseitig - Stromleitungen, Wasserleitungen, Gasleitungen und Warmwasserbereitung sowie Heizung - thermostatgesteuerte Fußbodenheizung - über Gasbrennwertgerät - laut Eigentümerangaben funktionstüchtig, laut Angaben des Mieters unregelmäßig Erwärmung der Bodenfläche
Sanitärraumausstattung	Badezimmer bestehend aus Doppel-Waschtisch mit Einhandarmaturen und Unterschrank, Einbaubadewanne, verglaste Eckdusche; Waschmaschinenanschlussmöglichkeit; WC-Raum Hänge-WC (Vorwandinstallation) und Handwaschbecken;

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, sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Das Gebäude befand sich bei der Befundaufnahme in einem dem Baualter entsprechenden, durch regelmäßige Instandhaltungsarbeiten weitgehend guten baulichen Zustand. Laut Hausverwalterangaben wurden zuletzt (im Jahr 2025) die Sanierung der Fassaden und der Balkone vorgenommen, das Stiegenhaus ausgemalt, sowie Zaun und Handläufe gestrichen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 10 entspricht dem geringen baulichen Alter – der Dachgeschossausbau wurde vor ca. 20 Jahren ausgeführt. Weiters wurde seitens des Mieters zu Beginn des Mietverhältnisses ab Jänner 2022 die Holzböden, Zimmertüren, Fliesenbeläge, sowie Sanitäreinrichtung in Bad und WC sowie die Einbauküche neu hergestellt und die Wohnung neu ausgemalt.

Bei der Befundaufnahme waren augenscheinlich keine baulichen Mängel ersichtlich.

Der Mieter gab in einem Telefonat vom 25.11.2025 an, dass die Wohnung bei Mietbeginn von ihnen als Mieter renoviert wurde, wie dies auch im Mietvertrag festgehalten ist. Somit gibt es im Großen und Ganzen keine baulichen/ausstattungsmäßigen Mängel. Lediglich die Fußbodenheizung funktioniert nicht gleichmäßig über die gesamten Bodenflächen. Der Mieter teilte dazu mit, dass nach Angaben eines Installateurs, der die Therme regelmäßig wartet, ein Durchspülen der Heizungsrohre im Fußboden erforderlich wäre, um das Problem zu lösen.

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

EINLAGERUNGSRAUM (IM KELLERGECHOSS)

Laut Nutzwertgutachten ist der Wohnung zwar ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet. Dieser ist allerdings laut Hausverwaltungsangaben sowie laut Angaben des Eigentümers noch nicht hergestellt worden.

BEWILLIGUNGSSTAND

Für den Dachgeschossausbau lagen in dem bei der Planeinsicht vorgelegten Bauakt der Baupolizei Wien (MA 37 Planeinsicht 1160 Wien Spetterbrücke am 21.10.2025 in das Planarchiv der MA 37) keine Unterlagen für bereits abgeschlossene oder auch für laufende Bauverfahren auf.

Nach Angaben eines Sachbearbeiters bei der Baupolizei - Herrn Simhofer -, gibt es für den Ausbau des Dachgeschosses eine Baubewilligung mit Bescheid vom 20.11.1997. Trotz mehrere Telefonate und Mailanfrage vom 27.11.2025 wurden mir seitens der Baupolizei keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

Durch die Hausverwaltung wurde im Oktober 2024 eine Fertigstellungsmeldung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft an die Baupolizei übermittelt (Eingangsvermerk Magistratsabteilung 37 vom 31.10.2024). Diese Meldung bezieht sich auf die mit Bescheid vom 20.11.1997, Zl. MA 37/13-2157/1994, bewilligte Baumaßnahmen. Eine Kopie der Fertigstellungsmeldung wurde mir durch den Eigentümerversorper per Mail übermittelt. Meine diesbezügliche Mailanfrage an die Hausverwaltung hat kein Ergebnis gebracht.

Durch den Eigentümerversorper, Herrn Bogenstorfer, wurde mir weiters ein Ausführungsplan zum Dachgeschossausbau, erstellt durch Arch. Dipl. Ing. Josef Kiraly, datiert mit 29.1.2003, per Mail übermittelt, aus dem sich eine Nutzfläche für die bewertungsgegenständliche Wohnung von 146,94m² zuzüglich 29,36m² Dachterrasse und 2,21 m² Balkon ergibt. Weiters erhielt ich durch Herrn Bogenstorfer einen Bestandsplan, ungezeichnet und undatiert, am 2.12.2025 durch E-Mail zugesandt, aus dem sich ebenfalls eine Nutzfläche von 146,94m² ergibt. Weiters übermittelte mir der Eigentümerversorper auch die beiden Bewilligungsbescheide für den Dachgeschossausbau vom 20.11.1997 (Baubewilligung) sowie vom 12.3.2003 (Planwechsel).

Ein diesbezüglicher Einreichplan mit baubehördlichen Bewilligungsvermerken wurde mir weder von der Hausverwaltung noch vom Eigentümerversorper noch von der Baupolizei zur Verfügung gestellt.

Ob ein baubehördlicher Konsens für den Dachgeschossausbau besteht oder allenfalls eine nachträgliche Bewilligung für den in natura gegebenen Ausbauzustand erforderlich wäre, ist zum Bewertungsstichtag nicht abschließend zu klären. Die diesbezügliche Unsicherheit ist bei der nachfolgenden Bewertung zu berücksichtigen.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

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

Im Bad: Doppel-Waschtisch mit Einhand-Armatur, Unterschrank, eine Einbaubadewanne, eine Dusche mit Glaswänden, Waschmaschinenanschluss

Im WC-Raum: ein Hänge-WC und ein Handwaschbecken in weißer Sanitärkeramik

Einbauküche: U-förmig angelegte Einbauküche mit Unterschränken sowie Kucheneinbaugeräten

Gemäß Angaben im Mietvertrag stehen diese im Besitz des Mieters, sind allenfalls durch den Vermieter finanziell abzulösen, und sind daher in die Bewertung des Wohnungseigentumsobjekts nicht zu inkludieren.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme vermietet. Eine Kopie des Mietvertrags wurde mir bei der Befundaufnahme ausgehändigt:

MIETVERTRAG WOHNUNG Top 10	
VERMIETER	Bogenstorfer KG, 8934 Altenmarkt 33
MIETER	N.N.
MIETGEGENSTAND	Wohnung 1130 Wien, Hummelgasse 50 Top 10 bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC, Wohnungsnutzfläche rund 135m ² , Terrasse von ca. 50m ² Balkon ca. 2m ² , Kellerabteil 10m ² und nicht ausgebauten Dachbodenraum von ca. 15m ² ; Klimagerät und thermostat-gesteuerte Fußbodenheizung
ZWECK	Verwendung zu Wohnzwecken
ZUSTAND DER WOHNUNG	Wohnung ohne Küche, ohne Elektrogeräte und ohne Sanitäreinrichtung, Wohnung ist unmöbliert und nicht ausgemalt.
BAULICHE ÄNDERUNGEN	Holzböden, Zimmertüren, Steckdosen, Schalter, Fliesen im Badezimmer und WC sind auf Kosten des Mieters zu erneuern. Ein Kostenersatz durch den Vermieter wird ausgeschlossen. Für die Sanierung und den Einbau von Sanitäreinrichtung in Bad und WC und den Einbau der Küche ist ebenfalls der Mieter zuständig, wobei die Einrichtungen im Besitz des Mieters bleiben und nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter finanziell abgelöst werden können.
MIETDAUER	Befristung vom 1.1.2022 bis 31.12.2029 (8 Jahre Mietdauer) mit Option zur Verlängerung für weitere maximal 24 Monate
MIEZINS	Hauptmietzins € 1.600,00; anteilige Betriebskosten laut Vorschreibung durch die Hausverwaltung; Bis zur Fertigstellung des noch nicht errichteten Kellerabteils reduziert sich die monatliche Miete um € 100,00. Umsatzsteuer wird nicht verrechnet.
WERTSICHERUNG DES HAUPTMIETZINSES	VPI Jänner jährliche Anpassung erstmals Jänner 2024;
KAUTION	keine Vereinbarung
DATUM DES MIETVERTRAGS	13.12.2021

Bei der Bewertung wird das o.a. Mietverhältnis berücksichtigt.

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

Durch die Hausverwaltung wurde der Einheitswertbescheid vom 11.7.2025, Aktenzahl 08 082-2-0067/9 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert für die als Mietwohngrundstück bezeichnete Liegenschaft beträgt € 69.600,00. Der Grundsteuermessbetrag ist in dem Bescheid nicht angeführt. Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für den Dachgeschossausbau laut Hausverwalterunterlagen erstellt, und beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) 52,70 kWh/m²a, was der Energieklasse C entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz liegt bei 0,78 und entspricht der Energieklasse A.

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

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der „Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand-GmbH, 1010 Wien, Hegelgasse 6/2, Tel. 01/512 80 01, office@hvpetri.at, verwaltet.

Per Mailnachricht vom 4.11.2025 wurden mir von der Hausverwaltung folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:

Kostenvorschreibung:

Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 17, Wohnung W 10 insgesamt € 486,06 je Monat. Die Vorschreibung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Entgeltkomponenten	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
	ohne	10 %	20 %	
Rep.Fonds	250,60	0,00	0,00	250,60
Betriebskosten allgemein	0,00	214,05	0,00	214,05
Nettovorschreibung	250,60	214,05	0,00	464,65
UST Vorschreibung		21,41		21,41
Gesamtanschreibung			EUR	486,06

Quelle: Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand-GmbH, Vorschreibung übermittelt per Mailnachricht vom 4.11.2025

Außerbücherliche Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen, dass die Wohnungseigentümer aufgenommen bzw. beschlossen haben.

Rückstand:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung besteht per Bewertungsstichtag ein Rückstand der vorgeschriebenen Wohnkosten für die Wohnung W 10 in der Höhe von € 1.825,12.

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertfestsetzung/Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Nutzwertfestsetzung siehe Anhang zum Gutachten.

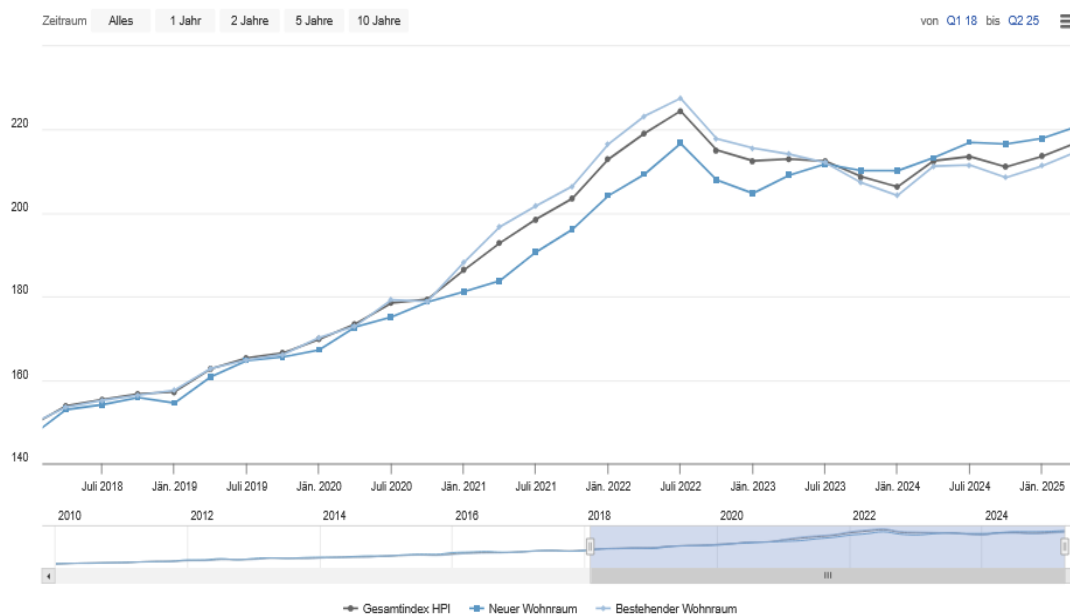
Instandhaltungsrücklage und Reparaturbedarf

Nach Angaben der Hausverwaltung ist der Rücklagenstand negativ. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt € -66.100,95. Im Jahr 2025 wurden einige Sanierungen vorgenommen, wie die Sanierung der Fassade und Balkone. Weiters wurde das Stiegenhaus ausgemalt sowie Zaun und Handläufe gestrichen. Laut Mitteilung der Hausverwaltung wurden diese Arbeiten durch die Hausverwaltung vorfinanziert, und wird die Instandhaltungsrücklage durch die Beitragszahlungen bis Ende 2026 wieder ausgeglichen sein.

....

IMMOBILIENMARKTSITUATION

In den Jahren 2018 bis 2022 war ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen. Seit Mitte 2022 ist ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen. Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt Preisrückgänge ergeben. 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 feststellbar ist:



Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:
<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand Nov.2025

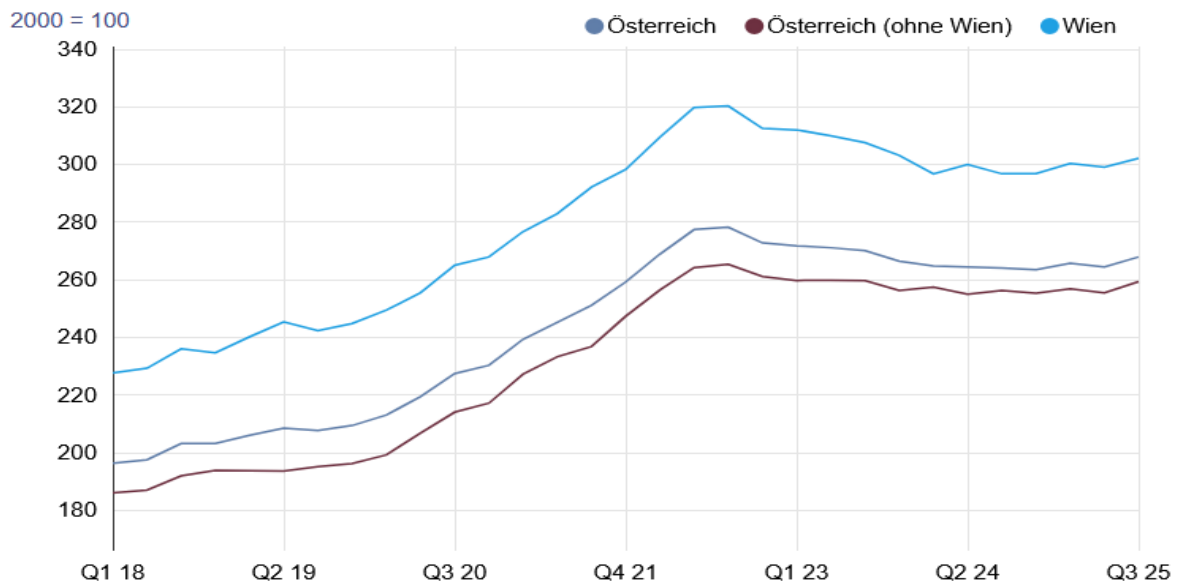
Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell.

Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreiserückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast

40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben, bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

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

Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand Nov 2025

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Die Inflation und die angespannte Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorgeschrieben hat, auch den Immobilienmarkt ab Mitte 2025 offenbar positiv beeinflusst.

BEWERTUNG

AUFTRAG

Die nachfolgende Bewertung berücksichtigt die im Befundteil enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Eigenschaften der Eigentumswohnung.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der 129/1070 Anteile B-LNR 17, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 10 an der Liegenschaft EZ 514 GB 01215 Hacking, zum Bewertungsstichtag 4.11.2025 unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung des vorgelegten Mietvertrags
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 und C-LNR 7, ansonsten lastenfrei

ermittelt.

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 befristet vermietete Eigentumswohnung. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung sind für vermietete Immobilien in erster Linie der mit dem Objekt erwirtschaftete Ertrag für die Wertbestimmung am Markt relevant. Die Wohnung wird jedoch gemäß Mietvertragsvereinbarungen in etwa 4-6 Jahren wieder bestandsfrei sein. Die dann bestandfreie Wohnung könnte ab Beendigung des Mietverhältnisses durch Verkauf verwertet werden oder sie steht ab diesem Zeitpunkt zur Eigennutzung zur Verfügung.

Da die Vermietung von Wohnungen in dieser Lage voraussichtlich zu einem geringeren Marktwert führt als der Verkauf von Wohnungen, ist im Sinne des höchsten und besten Nutzen davon auszugehen, dass der Verkehrswert durch die Preisvorstellungen jener Kaufinteressenten bestimmt wird, die von einer Eigennutzung oder einem Verkauf nach Mietvertragsende ausgehen. Für die dann bestandfreie Wohnung wird der Marktpreis durch Vergleich mit ähnlichen Objekten bestimmt.

Somit ist das Vergleichswertverfahren für die Periode ab Mietvertragsende relevant. Der zeitliche Abstand zwischen Bewertungsstichtag und Mietvertragsende ist dabei zu berücksichtigen.

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 gewogene 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 aus dem ermittelten Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge abzuleiten.

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

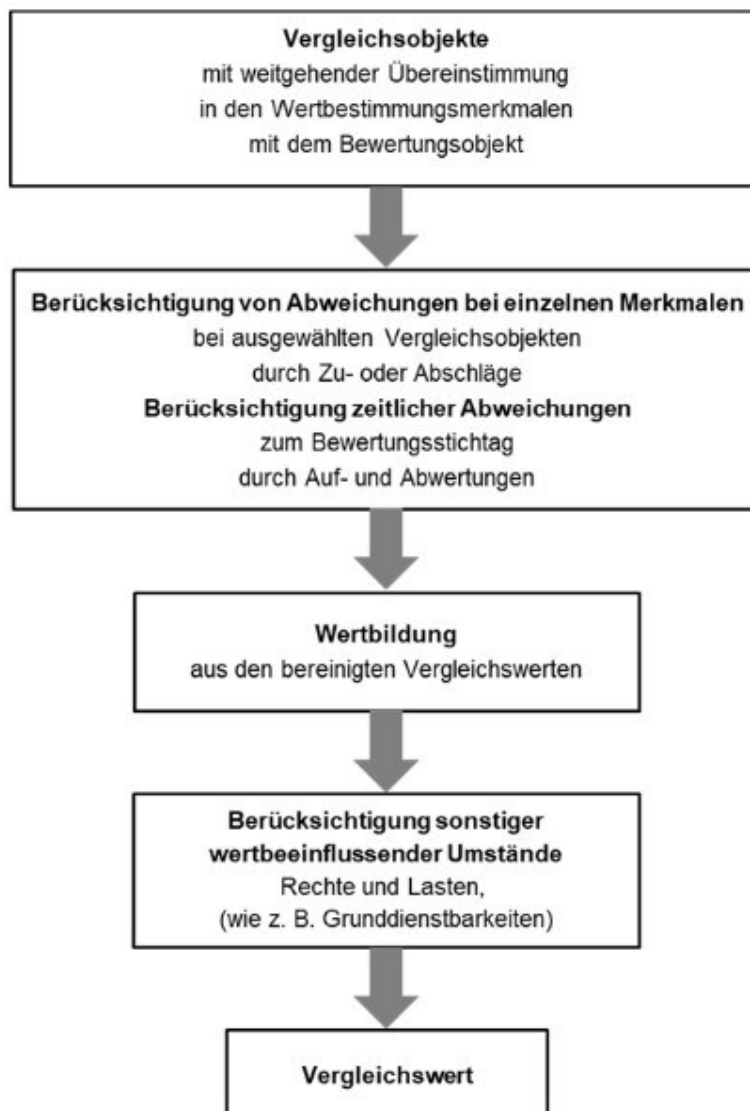
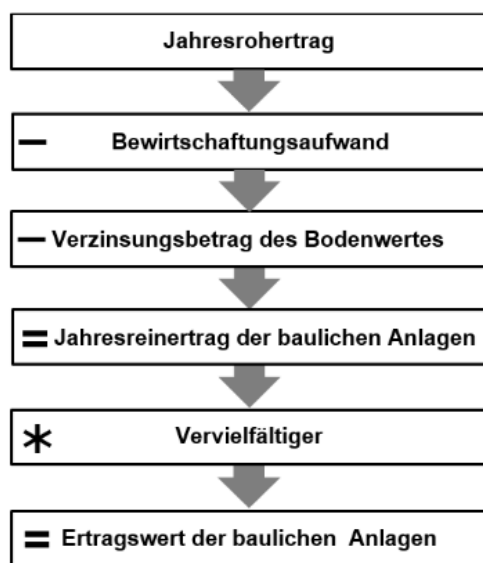


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

Zur Ermittlung des Barwerts der Mieterträge (Ertragswerts der baulichen Anlagen) sind folgende Berechnungsschritte vorgesehen:



Quelle: Eigene Darstellung aus: Ablaufschema (auszugsweise) für Ertragswertverfahren ÖNORM 1802-1

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

A.5 Wertermittlung

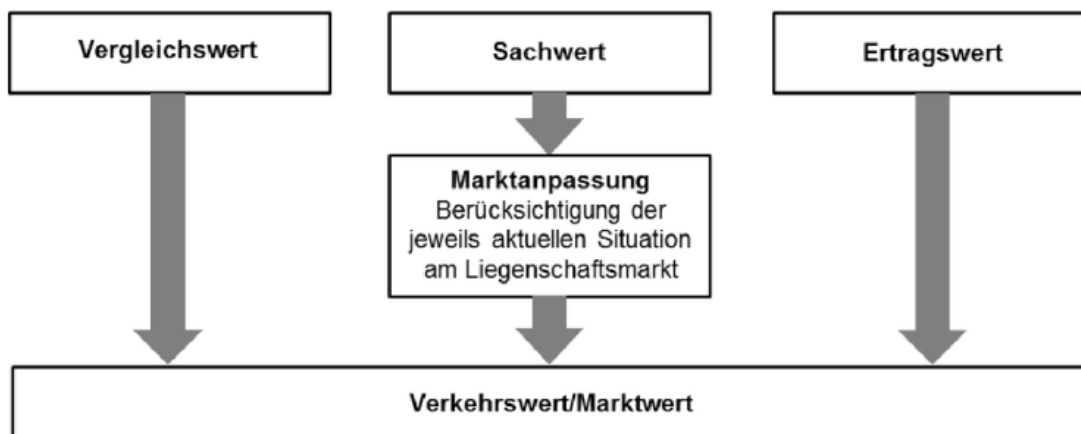


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1 -

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die 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.

Ertragswertverfahren

§ 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

WERTERMITTLUNG

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung erfolgt in folgenden Teilschritten:

1. Bestimmung des Vergleichswerts der fiktiv bestandfreien Wohnung
2. Diskontierung des Vergleichswerts vom Zeitpunkt des Mietvertragsendes auf den Bewertungsstichtag
3. Addition des Barwerts der Mieterträge (i.e. der Ertragswert der baulichen Anlagen laut Ertragswertverfahren) für den Zeitraum bis Mietvertragsende ergibt
4. den Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung zum Bewertungsstichtag aus welchem
5. der Verkehrswert abgeleitet wird.

VERGLEICHSWERT FIKTIV BESTANDFREI

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 Nutzwertfestsetzung 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 in Altbauten im 13. Bezirks nahe der Bewertungswohnung herangezogen.

Vergleichsobjekte - Wohnungen

GB	EZ	TZ	Adresse	Top	Mikrolage	Kaufpreis	Größe	m ² -Preis	KV
1215	415	1141	2021 Beckgasse 38	8	DG	730000	151,75	4810,54	19.03.2021
1215	415	1002	2025 Beckgasse 38	2	EG	660000	110,63	5965,83	04.04.2025
1215	415	2051	2025 Beckgasse 38	3	OG	560000	110,71	5058,26	01.09.2025
1205	307	378	2024 Neue-Welt-Gasse 8	14	DG	775000	124,85	6207,45	15.02.2024
1209	2811	2245	2022 Meytensgasse 29-33	16+17	DG	869000	194,00	4479,38	07.10.2022
1209	1533	999	2021 Hietzinger Hauptstr.104	8	DG	1002000	136,22	7355,75	31.03.2021
1209	1533	1033	2020 Hietzinger Hauptstr.104	9	DG	923500	139,00	6643,88	28.01.2020
1205	802	1601	2025 Kupelwieserg.1A	12	DG	550000	89,15	6169,38	23.06.2025

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 Zubehör und Ausstattung:

Die Wohnung Top 10 hat einen Balkon mit ca. 2,2m² sowie eine Dachterrasse mit ca. 29,4m² laut Planunterlagen.

Die Wohnungen, die größere Freiflächen wie Balkone, Dachterrassen oder Gärten aufweisen als die Bewertungswohnung, werden durch Preisabschläge an die Verhältnisse der zu bewertenden Wohnung angepasst. Umgekehrt würden Zuschläge bei Vergleichspreisen für Wohnungen mit kleineren Freiflächen gerechnet. Für einen Personenaufzug bei einer Vergleichswohnung ist ein Wertabschlag zu kalkulieren, um den Wert an die Verhältnisse der Bewertungswohnung anzupassen.

ad Zustand

Sanierungsbedürftige Wohnungen erhalten einen Preisaufschlag, Erstbezugswohnungen werden mit einem Abschlag kalkuliert.

ad Lage :

Die Vergleichswohnungen weisen eine vergleichbare Makrolage auf wie die Bewertungswohnung.

ad Mikrolage:

Hinsichtlich der Stockwerkslage ist bei der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung ein Wertzuschlag vorzunehmen. Die übrigen Wohnungen sind mit einer Ausnahme ebenfalls im Dachgeschoss gelegen, sodass keine Anpassung erfolgt.

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 89m² und 194 m² auf. Die zu bewertende Wohnung hat eine Fläche von ca. 125,3 m² laut Nutzwertfestsetzung (Grundbuchsstand) und von 147m² laut Ausführungs- und laut Bestandsplanung. Die Vergleichswohnungen mit einer geringeren Nutzfläche werden durch einen Preisabschlag adaptiert. Die Wohnung mit ca. 194m² erhält einen Preisaufschlag zur Größenadaptierung.

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	2025 Q2	Differenz in % zu 2025 Q2
178,87						20,13%
	206,42					4,10%
		217,81				-1,35%
			207,28			3,67%
				208,51		3,06%
					214,88	

Berechnung des m²-Vergleichswerts

												Abweichung
Tagebuchzahl (TZ)	Adresse	Top	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Wohnungsgröße	m ² -Preis	Ausstattung	Zustand	Mikrolage	Größe	Zeitabstand	m ² -Preis adaptiert
1141	2021 Beckgasse 38	8	19.03.2021	730000	151,75	4810,54	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,1%	5007,70
1002	2025 Beckgasse 38	2	04.04.2025	660000	110,63	5965,83	-10,0%	20,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%	5369,25
2051	2025 Beckgasse 38	3	01.09.2025	560000	110,71	5058,26	0,0%	20,0%	0,0%	-10,0%	0,0%	5564,09
378	2024 Neue-Welt-Gasse 8	14	15.02.2024	775000	124,85	6207,45	-15,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	3,1%	5155,60
2245	2022 Meytensgasse 29-33	16+17	07.10.2022	869000	194,00	4479,38	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%	-1,3%	5091,03
999	2021 Hietzinger Hauptstr.104	8	31.03.2021	1002000	136,22	7355,75	0,0%	-25,0%	0,0%	0,0%	4,1%	5818,28
1033	2020 Hietzinger Hauptstr.104	9	28.01.2020	923500	139,00	6643,88	0,0%	-25,0%	0,0%	-5,0%	20,1%	5988,26
1601	2025 Kupelwieserg.1A	12	23.06.2025	550000	89,15	6169,38	0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%	5552,44
m ² -Preis im Durchschnitt					5836,31							5443,33
gerundet												5440,00

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je m² Wohnfläche adaptiert für Ausstattung, Zustand, Lage, Größe und Kaufvertragszeitpunkt gerundet

5.440,00 €

DISKONTIERUNG DES VERGLEICHSWERTS

Im Folgenden wird der Vergleichswert der Liegenschaftsanteile berechnet, indem der obige m²-Wert mit der Wohnfläche multipliziert wird. Bei der Fläche wird von den Daten laut vorgelegten Ausführungs- und Bestandplan ausgegangen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass – wie im Befundteil erläutert – diese Fläche nicht mit der Nutzfläche übereinstimmt, die der Nutzwertfestsetzung zugrunde liegt.

Ein Zuschlag für das Liegenschaftszubehör, wird nicht berücksichtigt, zumal laut Mietvertrag die durch den Mieter hergestellte Küche und Sanitäreinrichtung möglicherweise abzulösen ist.

Aus diesem Vergleichswert der fiktiv bestandfreien Wohnung (d.h. dem Wert der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses) wird durch Abzinsung über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses der auf den Bewertungsstichtag diskontierte Vergleichswert ermittelt. Dabei wird auf die maximal zu erwartende Mietdauer unter Berücksichtigung des optionalen Verlängerungsrechts des Mieters abgestellt:

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile

	m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnfläche	146,94		
durchschnittlicher m ² -Vergleichswert adaptiert		5.440,00	
Vergleichswert der Wohnung fiktiv bestandfrei			799.353,60
abzüglich Abschlag für Instandsetzungsbedarf in der Wohnung	146,94	0,00	0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör			0,00
ergibt Vergleichswert der Wohnung fiktiv bestandfrei inkl. Zubehör			799.353,60
entspricht: Vergleichswert der Wohnung per Ende des MietV			799.000,00
diskontiert mit Zinssatz	3,50%		
auf d. Bewertungsstichtag 4.11.2025	31.12.2031	04.11.2025	
Zeitabstand in Tagen		2217	
in Jahren ca.		6,16	
ergibt auf den Bewertungsstichtag 4.11.2025 diskontierten Vergleichswert			646.456,23

BARWERT DER MIETERTRÄGE BIS MIETVERTRAGSENDE

Zu berücksichtigen ist, dass im Zeitraum bis Mietvertragsende monatlich die vertraglich vereinbarten Mieterträge zufließen. Laut Mietvertrag Punkt 5. dauert das Mietverhältnis vom 1.1.2022 bis 31.12.2029 zuzüglich maximal 2 Jahre Verlängerungsoption. Als Ende des Mietvertrags wird somit der 31.12.2031 angesetzt. Die Mieterträge sind unter Berücksichtigung der anfallenden Bewirtschaftungskosten ebenfalls auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren und zum zuvor errechneten Vergleichswert zu addieren.

Jahresrohertrag

Ausgangsbasis ist der Jahresrohertrag der Liegenschaftsanteile. Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Wohnung erzielt werden können. Die Bewertung basiert auf den Angaben aus dem Mietvertrag wie im Befundteil dargestellt.

Der monatliche Mietertrag beträgt laut Mietvertrag € 1.500,00. (d.h. der Hauptmietzins für die Wohnung exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten nach Abzug von € 100,00 für das fehlende Kellerabteil). Eine Preisanpassung ist im Mietvertrag ab Jänner 2024 mit dem Verbraucherpreisindex vorgesehen. Somit ergibt sich nach zweimaliger Anpassung (Jänner 2024 und Jänner 2025) per Bewertungsstichtag im November 2025 ein Hauptmietzins von gerundet € 1.800,00. Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche von 146,94 m² entspricht dies einem monatlichen Nettohauptmietzins von € 12,25 je m². Dieser m²-Miete erscheint bei der zu bewertenden Wohnung als marktgerecht und nachhaltig erzielbar. Der Jahresrohertrag pro Jahr beträgt € 21.600,00.

Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche weitere Bewirtschaftungskosten gelten neben nicht umlagefähigen Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis.

Als Instandhaltungsaufwand wird in der Regel 1%-1,5% des Neubauwertanteils angesetzt. Der anteilige Neubauwert beträgt rund € 529.000,00 (d.h. Nutzfläche multipliziert mit durchschnittlichen Normalherstellungskosten je m²). Hievon wird 1% p.a. als Instandhaltungsaufwand, somit € 5.290,00 anzusetzen sein. Der aktuell in den Reparaturfonds einzuzahlende Betrag von monatlich € 250,60, ist in der Höhe des entsprechenden jährlichen Aufwands von € 3007,20 in diesem Betrag jedenfalls abgedeckt.

Das Mietausfallswagnis (Bonitätsrisikos, Leerstellungsrisiko) wird in Höhe von 5,0% des Rohertrages angesetzt.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Aus dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den Liegenschaftszinssatz und die Restlaufzeit des Mietvertrages Jahren wider.

Im Allgemeinen richtet sich der Zinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei Wohnliegenschaften beträgt die empfohlene Zinssatzbandbreite je nach Risiko- und Marktsituation zwischen 2,0% und 4,0%. Bei der nachfolgenden Berechnung wird – insbesondere unter Berücksichtigung

der volatilen Marktsituation - von einem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 3,5 % ausgegangen.

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen bis Ende der Mietvertragsdauer - 31.12.2031					
Liegenschaftsdaten:		m²	€	€	€
Fläche der Wohnung		146,94			
Mietertag pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietvertrag exkl. Kellerabteil					€ 1.500,00
		VPI 2020			
per Jänner 2022 (Ausgangswert)		105,3			
angepasst Jänner 2024 mittels VPI		122,5		€ 1.745,01	
angepasst Jänner 2025 mittels VPI		126,4		€ 1.800,57	
gerundet				€ 1.800,00	
Kapitalisierungszinssatz			3,50%		
Restnutzungsdauer (RND) bis Mietvertragsende			6,16		
Vervielfältiger -nachsüssg bei geg. Kapitalisierungszinssatz				5,4548	
Ertragswertkalkulation:				€/m²	€
Mietertag p.m.				12,25 €	€ 1.800,00
Mietertag p.a.: entspricht Jahresrohertrag					€ 21.600,00
anteiliger Neubauwert			529.000,00		
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
	Reparaturfonds monatlich		€ 250,60		
	Reparaturfonds jährlich		€ 3.007,20		
	Instandhaltung %	1,00%		€ 5.290,00	
	Mietausfallwagnis	5,00% v. Rohertrag		€ 1.080,00	
	Bewirtschaftungskosten ergeben		-29,49% v. Rohertrag		-€ 6.370,00
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):					€ 15.230,00
abzüglich Bodenwertverzinsung (wird nicht angesetzt, da auch der Bodenwert selbst in die Berechnung des Ertragswerts aus dem befristeten Mietertrag nicht einfließt)					€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					€ 15.230,00
multipliziert mit Vervielfältiger			5,4548		
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 83.076,76
Abzug				0,0%	€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen bis 31.8.2031					€ 83.076,76
gerundet					€ 83.000,00

VERGLEICHSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES BEFRISTETEN MIETVERHÄLTNISSSES

Die gesamte Kalkulation der Liegenschaftsanteile sieht somit aus wie folgt :

Zum zuvor berechneten diskontierten Vergleichswert wird der obige Ertragswert der baulichen Anlagen addiert, um den Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung per Bewertungsstichtag zu erhalten.

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile

	m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnfläche	146,94		
durchschnittlicher m ² -Vergleichswert adaptiert		5.440,00	
Vergleichswert der Wohnung fiktiv bestandfrei			799.353,60
abzüglich Abschlag für Instandsetzungsbedarf in der Wohnung	146,94	0,00	0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör			0,00
ergibt Vergleichswert der Wohnung fiktiv bestandfrei inkl. Zubehör			799.353,60
entspricht: Vergleichswert der Wohnung per Ende des MietV			799.000,00
diskontiert mit Zinssatz	3,50%		
auf d. Bewertungsstichtag 4.11.2025	31.12.2031	04.11.2025	
Zeitabstand in Tagen		2217	
in Jahren ca.		6,16	
ergibt auf den Bewertungsstichtag 4.11.2025 diskontierten Vergleichswert			646.456,23
zuzüglich Ertragswert der baulichen Anlagen bis 31.8.2031*) ca.			83.000,00
Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung per Bewertungsstichtag			729.456,23
gerundet			729.000,00

*) Die Wohnung weist wegen der Mieteinnahmen vom Bewertungsstichtag bis Mietvertragsende einen Ertragswert der baulichen Anlagen auf - siehe gesonderte Berechnung

VERKEHRSWERT

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 aus den folgenden Gründen mit dem Verkehrswert nicht überein:

1. Für Unsicherheiten bezüglich allfälliger baurechtlicher und wohnungseigentumsrechtlicher Mängelbehebung sowie
2. wegen des geringeren Käuferpotenzials aufgrund der befristeten Vermietung

werden Marktanpassungsabschläge vorgenommen.

Verkehrswert der Liegenschaftsanteile

	m ²	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung per Bewertungsstichtag			729.456,23
.+/- Marktanpassung - Abschlag wegen geringeren Käuferpotenzials durch befristete Vermietung		-5%	-36.472,81
.+/- Marktanpassung - Abschlag Unsicherheit bezüglich baurechtliche/wohnungseigentumsrechtliche Mängelbehebung		-10%	-72.945,62
ergibt Verkehrswert der Wohnung lastenfrei			620.037,80
gerundet			620.000,00
abzüglich Kautionsanspruch der Mieter			0,00
abzüglich Wohnkostenrückstand lt. HV-Angaben			-1.825,12
ergibt Verkehrswert nach Abzügen			618.174,88
gerundet			618.000,00

LASTEN UND RECHTE

Unter C-LNR 1 ist gemäß Dekret vom 15.6.1907 die Reallast zur Verpflichtung gemäß Punkt 2 6 7 für die Gemeinde Wien eingetragen.

Unter C-LNR 7 ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen einverleibt.

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

Das Pfandrecht, die Klagsanmerkungen und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen. Die unter C-LNR 7 eingetragene Last stellt eine Klarstellung über die Aufwandsverteilung dar und wird nicht wertmindernd berücksichtigt. Bei der Reallast zugunsten der Gemeinde Wien, ist davon auszugehen, dass diese aus dem Jahr 1907 stammende Verpflichtung im Zuge der Baubewilligung aus dem Jahr 1912 berücksichtigt worden ist, und somit keine wertmindernde Belastung darstellt. Die Lasten C-LNR 1 und C-LNR 7 sind von jeden Erwerber zu übernehmen.

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von C-LNR 1 und C-LNR 7, ansonsten lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG**VERKEHRSWERT**

Der Verkehrswert der 129/1070 Anteile B-LNR 17 an der Liegenschaft EZ 514 GB 01215 Hacking, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 10, beträgt – unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses sowie der Lasten gemäß C-LNR 1 und C-LNR 7, ansonsten lastenfrei – per Bewertungsstichtag 4.11.2025 gerundet

620.000,00 €

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro).

Das in der Wohnung vorhandene Zubehör (Sanitäreinrichtungsgegenstände sowie Einbauküche) wurde im obigen Verkehrswert wertmäßig nicht inkludiert, zumal diese Gegenstände durch den Mieter angeschafft wurden, und dieser allenfalls ein Recht auf finanzielle Ablösung hat.

Der obige Verkehrswert versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung des vorgelegten Mietvertrags
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 und C-LNR 7, ansonsten lastenfrei

VERKEHRSWERT NACH ABZUG DES WOHNKOSTENRÜCKSTANDS

Nach Abzug des durch die Hausverwaltung per November 2025 bekanntgegebenen Rückstands an Wohnkosten beträgt der Verkehrswert der oben angeführten Liegenschaftsanteile per Bewertungsstichtag 4.11.2025 gerundet

618.000,00 €

(in Worten: sechshundertachtzehntausend Euro).

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme befristet vermietet. Eine Kopie des Mietvertrags wurde bei der Befundaufnahme ausgehändigt und ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

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

Gemäß Angaben im Mietvertrag stehen diese im Besitz des Mieters, sind allenfalls durch den Vermieter finanziell abzulösen, und sind daher in die Bewertung des Wohnungseigentumsobjekts nicht inkludiert worden.

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

Durch die Hausverwaltung wurde der Einheitswertbescheid vom 11.7.2025, Aktenzahl 08 082-2-0067/9 übermittelt. Der erhöhte Einheitswert für die als Mietwohngrundstück bezeichnete Liegenschaft beträgt € 69.600,00. Der Grundsteuermessbetrag ist in dem Bescheid nicht angeführt. Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für den Dachgeschossausbau laut Hausverwalterunterlagen erstellt, und beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) 52,70 kWh/m²a, was der Energieklasse C entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz liegt bei 0,78 und entspricht der Energieklasse A.

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

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der „Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand-GmbH, 1010 Wien, Hegelgasse 6/2, Tel. 01/512 80 01, office@hvpetri.at, verwaltet.

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 70 Seiten zuzüglich 76 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.

.....

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

Siebenhaus-Schönau, 9.12.2025