

G U T A C H T E N

**zur Ermittlung des Verkehrswertes von 415/6182 Anteilen
verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination 2/3,
unter besonderen Annahmen,
an der Liegenschaft**



**1120 Wien, Pohlasse 2-4, Pohlasse 6, Meidlinger
Hauptstraße 46**

**inneliegend in der Einlagezahl 372, Katastralgemeinde 01305
Meidling, Bezirksgericht Meidling**

Bewertungsstichtag 04.11.2025

Dr. Funk Sachverständigen GmbH
1090 Wien, Liechtensteinstraße 22-22a/1/5, Tel. 01/ 533 46 44, Fax DW 4, funk@funk-immobilienbewertung.at

Informationen zur Datenschutzpolitik finden Sie auf: www.funk.at/datenschutzinformation-bewertung oder
rufen Sie mich unter +43 1 533 46 44 diesbezüglich an



EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber	Dr. Erwin Senoner als Masseverwalter der Asaria GmbH (FN 489365f) Mariahilferstraße 88a A-1070 Wien
Bewertungsgegenstand	415/6182 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination 2/3 an der Liegenschaft 1120 Wien, Pohlgasse 2-4, Pohlgasse 6, Meidlinger Hauptstraße 46
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile unter besonderen Annahmen
Zweck	Konkursverfahren
Bewertungstichtag	04.11.2025 – Tag der Befundaufnahme
Grundstücksfläche	1.481 m ² (lt. Grundbuch)
Nutzfläche Ordination 2/3	346,20 m² (lt. Kaufvertrag vom 12.03.2020 und Nutzwertgutachten vom 11.04.2006)
Bewertungsmethodik Ableitung Verkehrswert	Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG
Verkehrswert von 415/6182 Anteilen gesamt	€ 970.000,00 (rd. € 2.790/m ² Nutzfläche)



Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 12.01.2026

INHALT

1.	Allgemeines	4
1.1.	Auftraggeber	4
1.2.	Auftrag.....	4
1.3.	Zweck	4
1.4.	Bewertungstichtag.....	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen	4
1.6.	Vollständigkeitserklärung	5
1.7.	Gutachtensweitergabe.....	5
2.	Befund	6
2.1.	Lage der Liegenschaft	6
2.1.1.	Makrostandort – 12. Bezirk.....	6
2.1.2.	Mikrostandort	8
2.2.	rechtliche Situation/ Eigentumssituation	10
2.3.	Grundstück.....	12
2.4.	Bebauung.....	17
2.4.1.	Allgemeines	17
2.4.2.	Ansichten	17
2.4.3.	Gebäudebeschreibung	17
2.4.3.1.	Allgemeinbereiche.....	17
2.4.3.2.	Ordination 2/3	18
2.4.4.	Ausstattung	19
2.4.5.	Bau- und Erhaltungszustand	19
3.	Gutachten	20
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	20
3.2.	besondere Annahmen	23
3.3.	Bewertung Rechte und Lasten	23
3.4.	Standortklassifizierung	24
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren.....	25
3.6.	Vergleichswertverfahren	26
3.7.	Verkehrswert	32
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S	33
5.	Beilagen	34
5.1.	Fotodokumentation	34
5.2.	Planunterlagen.....	39
6.	Abbildungsverzeichnis	45

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Dr. Erwin Senoner
als Masseverwalter der Asaria GmbH (FN 489365 f)
Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes** von 415/6182 Anteilen
verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination 2/3,
unter besonderen Annahmen,
an der Liegenschaft 1120 Wien, Pohlgasse 2-4, Pohlgasse 6, Meidlinger Hauptstraße 46
inneliegend in der EZ 327, Katastralgemeinde 01305, Bezirksgericht Meidling

1.3. Zweck

Konkursverfahren

1.4. Bewertungsstichtag

04.11.2025 – Datum der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

allgemein

- Angebot per Mail vom 29.08.2025
- Beauftragung seitens des Auftraggebers vom 03.09.2025
- örtliche Befundaufnahme durch den Sachverständigen Georg Flödl MA MRICS REV am 04.11.2025
- Einsichtnahme in den Bauakt am 28.11.2025
- Nutzwertgutachten vom 14.10.2008
- Nutzwertgutachten vom 11.04.2006
- Grundbuchauszug vom 12.01.2025
- digitale Mappenkopie des Gesamtgrundstückes
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (www.wien.gv.at)
- Erhebungen in der Kulturgüterdatenbank der Stadt Wien (www.wien.gv.at)
- Erhebungen im Dehio-Handbuch des Bundesdenkmalamtes
- Erhebungen im digitalen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.altlasten.gv.at)
- Erhebungen im digitalen Lärmfokataster des Lebensministeriums (www.laerminfo.at)
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria (www.senderkataster.at)
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)
- Erhebungen im digitalen Naturgefahrenkataster (www.hora.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

1.6. Vollständigkeitserklärung

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

1.7. Gutachtensweitergabe

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

Literaturnachweis (auszugsweise):

- Autengruber, Peter: Lexikon der Wiener Straßennamen, 8. bearbeitete, aktualisierte u. erweiterte Auflage, 2012, Pichler Verlag, Wien
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2025
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

2.1.1. Makrostandort – 12. Bezirk²

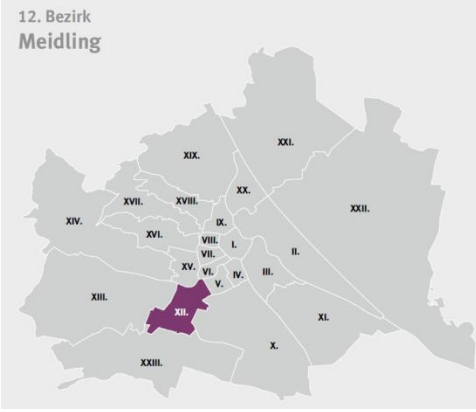
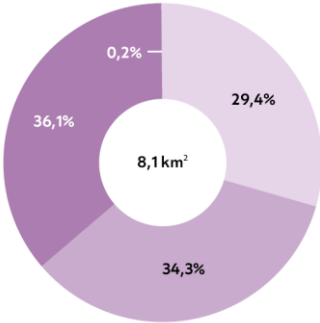
<p>Lage</p>	<p>im Südwesten des Wiener Stadtgebietes gelegen, Bezirk erstreckt sich vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schosshügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk</p>	 <p>12. Bezirk Meidling</p>
<p>Fläche</p>	<p>rd. 8,1 km² verbaute Fläche umfasst 29,40 % (wienweit 16,40 %), Verkehrsflächen 34,30 % (wienweit 19,60 %), Grünland- und Gewässerflächen umfassen 36,10 % (wienweit 53,10%) und landwirtschaftlich genutzte Flächen umfassen 0,20 % (wienweit 10,90 %)</p>	<p>Bezirksfläche nach Nutzung 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> Verbaute Fläche Verkehrsflächen Grünland und Gewässer Landwirtschaftlich genutzte Flächen  <p>8,1 km²</p>
<p>Begrenzung</p>	<p>im <u>Norden</u>: Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk) und Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Wienfluss, rechtes/ südliches Ufer; im <u>Osten</u>: Margareten (5. Bezirk) und Favoriten (10. Bezirk), Grenze: Gaudenzdorfer Gürtel, Frachtenbahnhof Matzleinsdorf, Längenfeldgasse, Karplusgasse, Unter-Meidlinger Straße, Köglergasse, Wienerbergstraße, Eibesbrunnergasse, Donauländebahn, Gutheil-Schoder-Gasse; im <u>Süden</u>: Liesing (23. Bezirk), Grenze: Wundtgasse, Emil-Behring-Weg, Südbahn, nordwestlicher Bahndammrand, Kirchfeldgasse, Altmannsdorfer Straße, Südosttangente (A23);</p>	

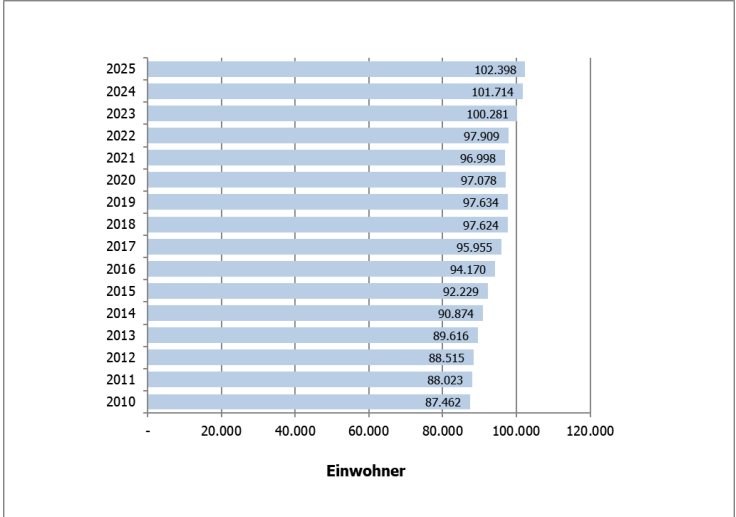
Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³

Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung⁴

² Beschreibung entnommen aus www.wien.gv.at, www.statistik.at, Dehio-Handbuch Wien

³ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

⁴ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

	im <u>Westen</u> : Hietzing (13. Bezirk), Grenze: Grünbergstraße, Gaßmannstraße, Am Fasangarten, Elisabethallee, Klimtgasse, Hetzendorfer Straße, Atzgersdorfer Straße
Katastral-gemeinden	Altmannsdorf, Gaudenzdorf, Hetzendorf und Meidling
Bevölkerung	<p><i>Bevölkerungsstand: 102.398 Einwohner (Stand 01.01.2025)</i></p> <p><i>Bevölkerungsentwicklung:</i></p>  <p><i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁵</i></p> <p><i>Bevölkerungsstruktur:</i></p> <p>Das Durchschnittsalter der Männer und Frauen der Bezirksbevölkerung (40,60 Jahre) weicht kaum vom Durchschnittsalter der Wiener Bevölkerung (41,10 Jahre) ab. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren entspricht mit 14,10 % dem Wiener Durchschnitt (14,50 %). Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren beläuft sich auf 70,30 % (Wien 69,20 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren weicht mit 15,60 % kaum von dem Wiener Wert von 16,40 % ab.</p> <p>Die Geschlechterverteilung im Bezirksgebiet entspricht mit einem Anteil von 49,45 % Männern und 50,55 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.</p>
Bedeutendes / Sehenswertes	Schloss Altmannsdorf, Schloss Hetzendorf, Hetzendorfer Kirche (mit drei Gemälden von Ernst Fuchs), Gatterhölzlkirche, erste Grabstätte von Joseph Haydn im Haydnpark

⁵ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2025 nach Gemeinden, Stand 13.02.2025

2.1.2. Mikrostandort

Lage	bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördlichen Bezirksteil
Pohl-gasse	benannt nach Abbé Pohl, Wiederentdecker der Heilquelle des Theresienbades ⁶
Meidlinger Hauptstraße	Name seit 1905 zur Wahrung des Ortsnamens (zuvor „Hauptstraße“) ⁷
Umgebungs- verbauung	überwiegend mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten
Erreichbarkeit für Individualverkehr	A2 Südautobahn über die Südosttangente binnen 15 Fahrminuten erreichbar über Rauchgasse, Ignazgasse, Zeleborgasse, Hoffmeistergasse bis Edelsinnstraße, B12 und Sagedergasse binnen 15 Fahrminuten erreichbar A1 Westautobahn in ca. 15 Fahrminuten über Vivenotgasse und Meidlinger Hauptstraße, Linke Wienzeile und B1 erreichbar Innere Stadt (Stephansplatz) abhängig von der Verkehrslage in ca. 15 bis 30 Minuten erreichbar
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	<u>U-Bahn:</u> Haltestelle „Niederhofstraße“ der Linie U6 ca. 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt; Haltestelle „Meidling Hauptstraße“ der Linie U4 ca. 10 Gehminuten entfernt <u>Straßenbahn:</u> Haltestelle „Äßmayergasse“ der Linie 62 ca. 10 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. <u>Bus:</u> Haltestelle „Tanbruckgasse (Pohl-gasse)“ der Linie 9A befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft <u>S-Bahn:</u> „Bahnhof Meidling“ mit Regional- und Fernverkehrszügen sowie einer Haltestelle der Linie U6 ca. 15 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt Zentrum (Stephansplatz) in ca. 30 Fahrminuten erreichbar

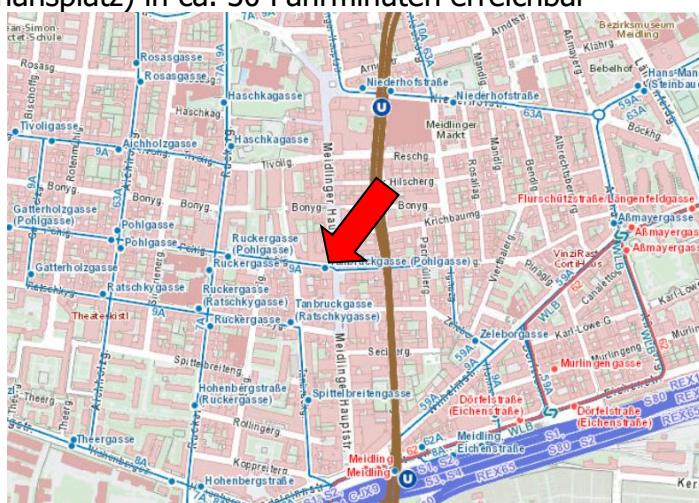
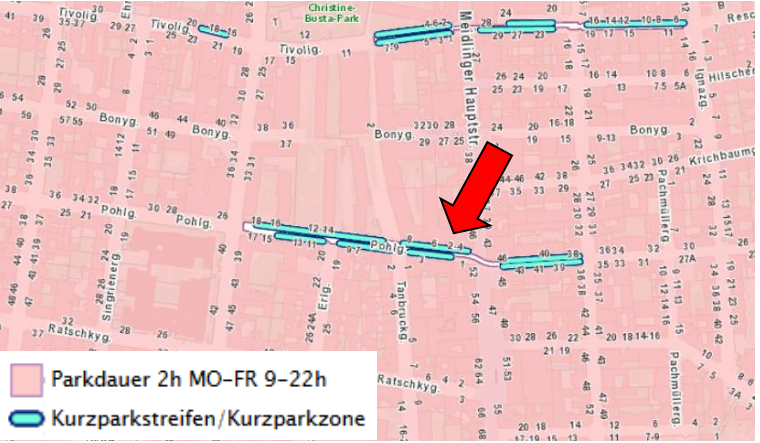
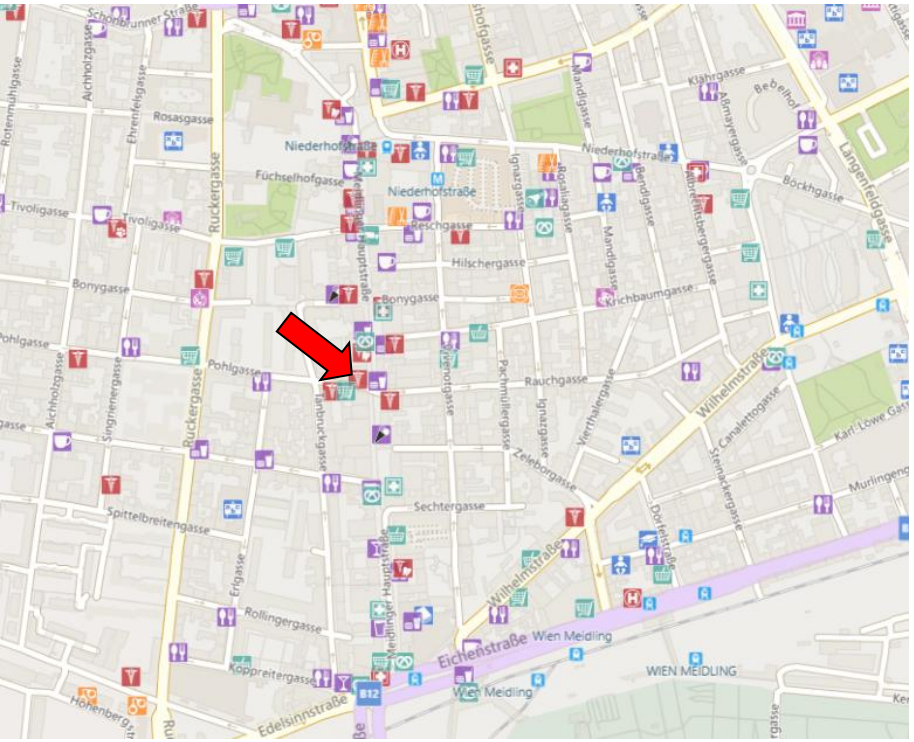


Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln⁸
Lage der Liegenschaft markiert

⁶ lt. Autengruber: Lexikon der Wiener Straßennamen, S. 203

⁷ lt. Autengruber: Lexikon der Wiener Straßennamen, S. 203

⁸ lt. www.wien.gv.at/stadtplan/, Stand 13.01.2025

<p>Parkplatzsituation</p>	<p>derzeit flächendeckende Kurzparkzone im Bezirk, KPZ-Parkdauer 2 h Mo-Fr 09-22 Uhr</p>  <p>Abbildung 6: Parkplatzsituation⁹ Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie darüber hinausgehend, Bildungseinrichtungen, Ärzte, Bäckereien, Friseure und diverse Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung vorhanden</p>  <p>Abbildung 7: Infrastruktur¹⁰ Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Naherholungsmöglichkeiten</p>	<p>Wilhelmsdorfer Park sowie Christiane-Busta-Park fußläufig erreichbar; Schlosspark Schönbrunn ca. 20 Gehminuten entfernt</p>

⁹ lt. www.wien.gv.at, Stand 13.01.2025

¹⁰ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 13.01.2026

2.2. rechtliche Situation/ Eigentumssituation

Es werden lediglich die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile dargestellt:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 372
BEZIRKSGERICHT Meidling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 37 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2410/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
90/3	Bauf.(10)	405	
.551	Bauf.(10)	475	Pohlgasse 6
.552	Bauf.(10)	601	Meidlinger Hauptstraße 46 Pohlgasse 2 - 4

GESAMTFLÄCHE 1481

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

- 1 a 2043/1931 Verpflichtung zur Entfernung der Verkaufshütte gem P 1
Bescheid 1931-07-08
- 2 a 260/1946 Verpflichtung zur Abtragung des Zwischentraktes gem P 1
Bescheid 1945-12-27
- 3 a 982/1961 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem P 1 Bescheid
1961-01-27
- 4 a 631/1972 Bauplatz (auf) Gst 90/3 .551

***** B *****

37 ANTEIL: 415/6182

Asaria GmbH (FN 489365f)

ADR: Taborstraße 33/9, Wien 1020

- g 3816/2006 Wohnungseigentum an Ordination 2/3
- h 1050/2010 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
- l 1247/2020 Kaufvertrag 2020-03-12 Eigentumsrecht
- m 1504/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-07-22
(2 S 154/24w - Handelsgericht Wien)

***** C *****

- 3 a 154/1965
DIENSTBARKEIT der Leitungsrechte unter Gst 90/3 gem P I
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1964-01-27 für EZ 31
- b 2233/1968 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 455
- 27 a 3816/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt VI. Wohnungseigentumsvertrag
2006-10-03
- 43 auf Anteil B-LNR 37
a 1247/2020 Pfandurkunde 2020-03-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)
- b gelöscht
- 44 auf Anteil B-LNR 37
a 622/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 128/21z)
- 45 auf Anteil B-LNR 37
a 684/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(43 C 1456/21 - BG Leopoldstadt)
- b gelöscht

46 auf Anteil B-LNR 37
a 1400/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(13 C 547/22 - BG Leopoldstadt)

47 auf Anteil B-LNR 37
a 3033/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 420/22f)
b gelöscht

48 auf Anteil B-LNR 37
a 505/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 170/23g)

51 auf Anteil B-LNR 37
a 1702/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 602/23v)

58 gelöscht

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

Grundbuch 12.01.2026 11:29:00


Im **A2-Blatt** sind die Verpflichtung zur Entfernung der Verkaufshütte gem. Punkt 1 des Bescheids vom 08.07.1931, die Verpflichtung zur Abtragung des Zwischentraktes gem. Punkt 1 des Bescheids vom 08.07.1931 sowie die Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem. Punkt 1 des Bescheids vom 08.07.1931 und der Bauplatz verbüchert.

Im **C-Blatt** sind eine Dienstbarkeit der Leitungsrechte, die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. §32 WEG 2002 gemäß Punkt VI des Wohnungseigentumsvertrags vom 10.03.2006, ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag von € 1.000.000,- für die Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y), und sechs Klagen gem. §27 Abs 2 WEG 2002 eingetragen.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

2.3. Grundstück

Anhand des Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie des Gesamtgrundstückes sowie der Wahrnehmungen vor Ort wird folgendes festgestellt:

Grundstücksgröße	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gst-Nr.</th> <th>Nutzung lt. Grundbuch</th> <th>Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>90/3</td> <td>Bauflächen (Gebäude)</td> <td>405 m²</td> </tr> <tr> <td>.551</td> <td>Bauflächen (Gebäude)</td> <td>475 m²</td> </tr> <tr> <td>.552</td> <td>Bauflächen (Gebäude)</td> <td>601 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gesamtfläche</td> <td>1481 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><i>Abbildung 8: Gesamtgrundstücksgröße</i></p>	Gst-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	90/3	Bauflächen (Gebäude)	405 m ²	.551	Bauflächen (Gebäude)	475 m ²	.552	Bauflächen (Gebäude)	601 m ²	Gesamtfläche		1481 m²
Gst-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche														
90/3	Bauflächen (Gebäude)	405 m ²														
.551	Bauflächen (Gebäude)	475 m ²														
.552	Bauflächen (Gebäude)	601 m ²														
Gesamtfläche		1481 m²														
Konfiguration	 <p style="text-align: right;"><i>Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Grundstücke grau markiert¹¹</i></p>															
Niveau	eben															
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal, Gas															

¹¹ lt. <https://kataster.bev.gv.at/Stand 13.01.2025>

Flächenwidmungs- und Bebauungs-Bestimmungen

***straßenseitig:* Gemischtes Baugebiet¹², Geschäftsviertel¹³, Bauklasse IV¹⁴, max. 18m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise¹⁵, BB7¹⁶**

***hofseitig:* Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I¹⁷, max. 5,5m Gebäudehöhe, maximal 80% des Bauplatzes bebaubar, BB1¹⁸, BB4¹⁹**

***nördlichster Teil hofseitig:* Gärtnerische Ausgestaltung, BB6²⁰**

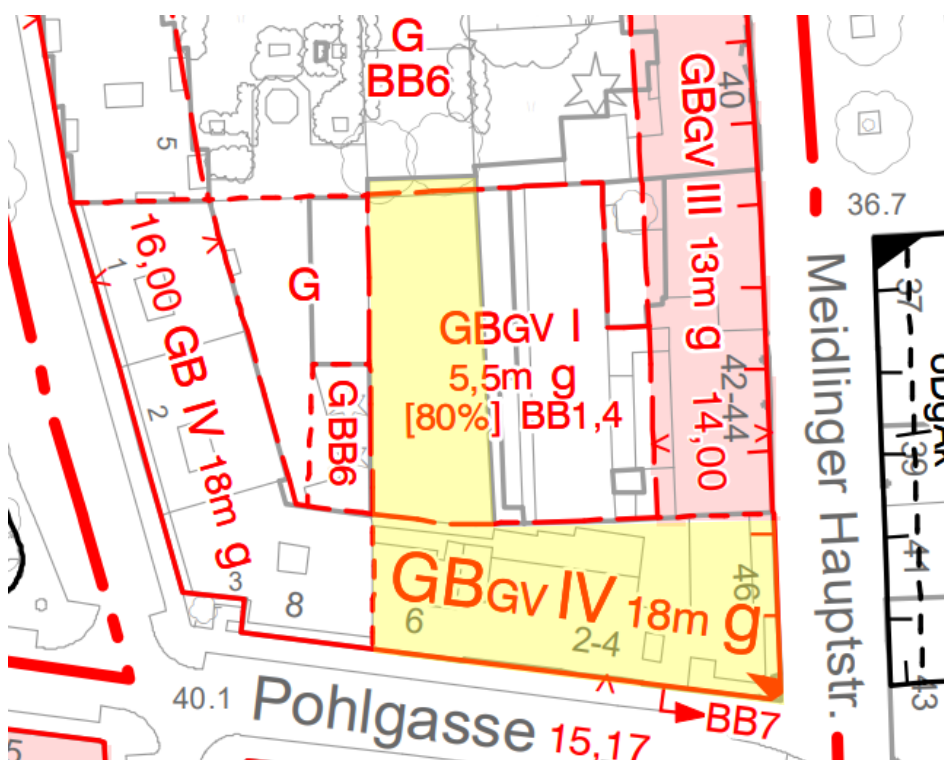


Abbildung 10: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien²¹, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert

¹² It. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

¹³ It. § 6 Abs. 10 Bauordnung für Wien: „In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“

¹⁴ It. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse IV mindestens 12 m zu betragen. Bei einer Straßenbreite kleiner gleich 15 m darf die Gebäudehöhe nicht mehr als die jeweilige Straßenbreite plus 3 m betragen. Ab einer Straßenbreite von über 15 m beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe die jeweilige Straßenbreite plus 4 m, höchstens jedoch 21 m.

¹⁵ It. § 76 Abs. 8 der Bauordnung für Wien: „In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

¹⁶ Für die mit BB7 bezeichneten Fluchtlinien wird bestimmt: Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig. Die Raumhöhe im Erdgeschoß hat mindestens 4,0 m zu betragen.



¹⁷ It. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse I mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m zu betragen.

¹⁸ Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.

¹⁹ Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.

²⁰ Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Errichtung von unterirdischen Gebäuden ist untersagt

²¹ It. www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/, Stand 18.12.2025

<p>Altlasten</p>	<p>Laut Abfragen im digitalen Altlastenportal des Umweltbundesamtes ist das gegenständliche Grundstück nicht verzeichnet.</p>  <p>Abbildung 11: Altlasten²² Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Lärmimmissionen</p>	<p>Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums beträgt die Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr im gegenständlichen Bereich von 55-60 dB.²³</p>  <p>Abbildung 12: Auszug aus digitalem Lärminfokataster²⁴ Lage der Liegenschaft markiert</p> <ul style="list-style-type: none">> 75 dB70 - 75 dB65 - 70 dB60 - 65 dB55 - 60 dBLinienquellen Autobahnen und SchnellstraßenLinienquellen LandesstraßenGebäudeLärmschutzwändeKilometrierungBallungsraumBallungsraumgrenzen

²² lt. <https://www.altlasten.gv.at/>, Stand 13.01.2026

²³ Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 50 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

²⁴ lt. <https://maps.laerminfo.at/>, Stand 13.01.2026

Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums liegt **keine Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr** im gegenständlichen Bereich vor.

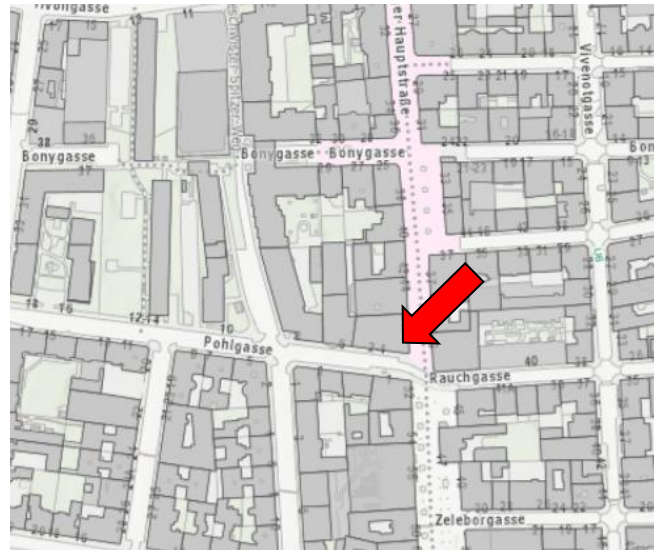


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Lärminfokataster²⁵
Lage der Liegenschaft markiert

Senderkataster

Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft, die nächstgelegenen werden beschrieben:

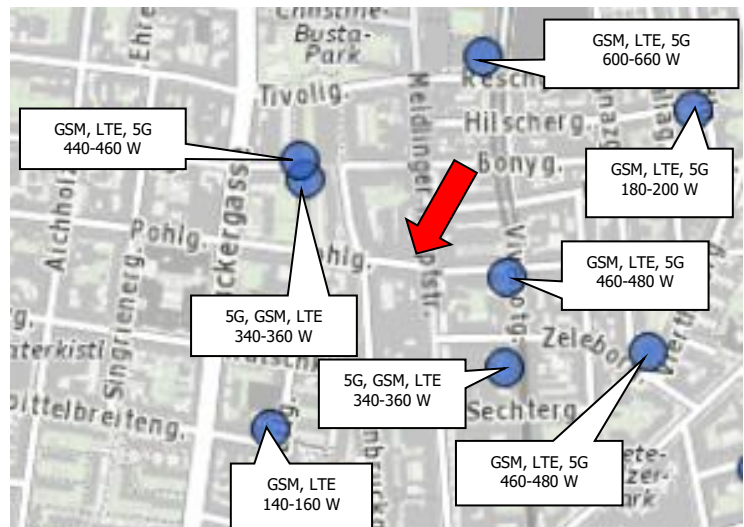


Abbildung 14: Auszug aus digitalem Senderkataster²⁶
Lage der Liegenschaft markiert

²⁵ lt. <https://maps.laerminfo.at/>, Stand 13.01.2026

²⁶ lt. www.senderkataster.at, Stand 13.01.2026

Naturgefahren-
kataster

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) bestehen folgende Naturgefahren:

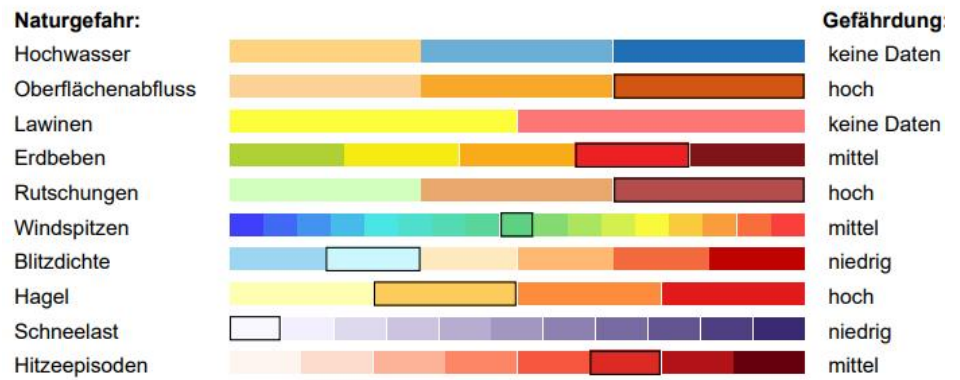
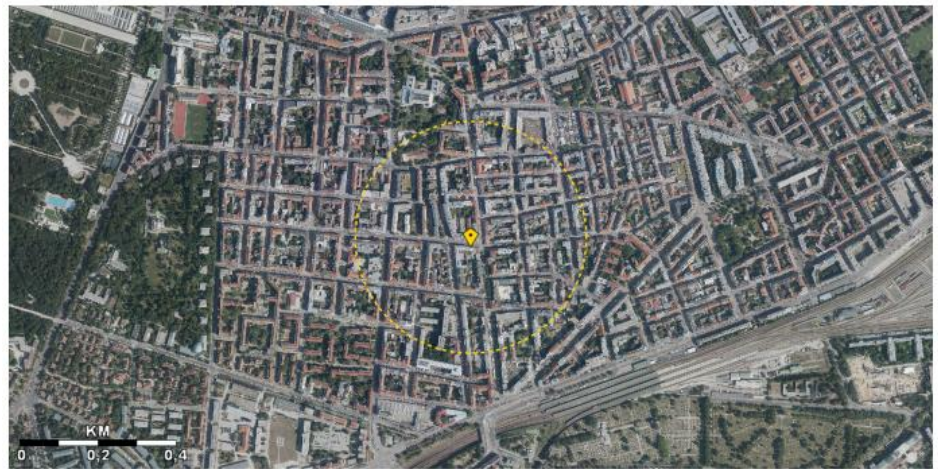


Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte²⁷
Lage der Liegenschaft markiert

²⁷ lt. www.hora.gv.at, Stand 13.01.2026

2.4. Bebauung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:

2.4.1. Allgemeines

Art der Bebauung	Geschäfts- und Wohngebäude mit insgesamt 37 wohnungseigentumstauglichen Objekten (lt. Nutzwertgutachten 14.10.2008)
Baudaten ²⁸	Neubau 1965 ²⁹ ; Umbau Ordination „Dr. Passegger“ 1995 ³⁰ bzw. 1996 ³¹
Bauweise	Massivbauweise
Heizung	Gasetagenheizung
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss (mit Lift erschlossen)

2.4.2. Ansichten

Straßenansicht	graue Fassade mit gleichmäßig angeordneten Fenstern mit weißen Fensterrahmen; schlichte, dunkelgraue Eingangstür mit Glaselementen; mehrere Eingänge für die Geschäftslokale im Erdgeschoss
Hofansicht	schlicht gehaltene, helle Fassade; Parkdeck im Innenhof

2.4.3. Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Kurzbeschreibung resultiert primär aus dem Ergebnis der Befundaufnahme:

Es wurden am 04.11.2025 die **allgemein zugänglichen Bereiche** sowie **die Ordination** teilweise begangen.

2.4.3.1. Allgemeinbereiche

Eingangsbereich	schlichte, dunkelgraue Eingangstür mit Glaselementen; mehrere Eingänge für die Geschäftslokale im Erdgeschoss
Stiegenhaus/ Gangbereich	Stiegenhaus: Steinstufen, Holzhandlauf wandseitig und Holzgeländer innenseitig, Wände und Decken weiß gestrichen und halbhoch gefliest

²⁸ Quelle: lt. Bauakteinsicht vom 28.11.2025

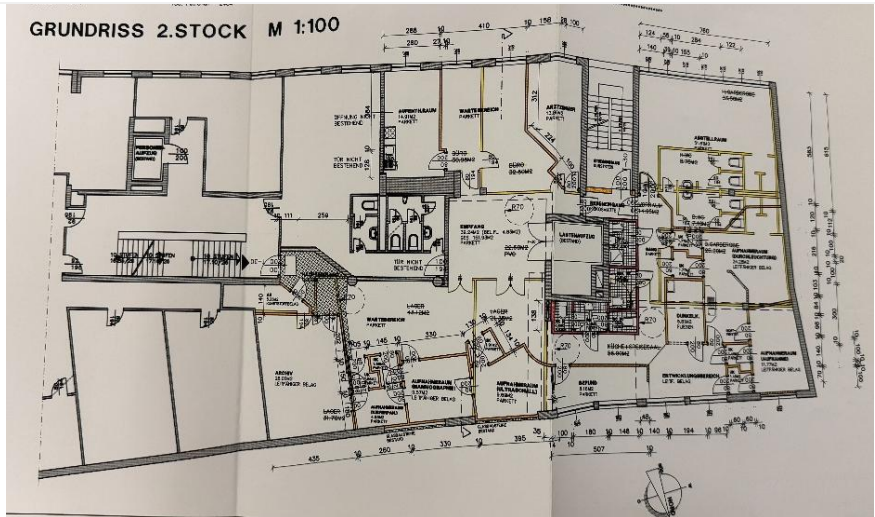
²⁹ lt. Bauakteinsicht vom 28.11.2025

³⁰ lt. Einreichplan von Dipl.-Ing. Steiskal vom 03.05.1995 im Auftrag des Bauherrn OA Dr. Wolfgang Passegger und der Eigentümer Josef und Andreas Gross

³¹ lt. Auswechslungsplan von Dipl.-Ing. Zilka im Auftrag des Bauwerbers Bauherrn OA Dr. Wolfgang Passegger und der Eigentümer Josef und Andreas Gross

	Gangbereich: überwiegend Terrazzoboden in den Gängen; im Erdgeschoss teilweise mit Marmorfliesen vertäfelte Wände und Decken; nachträglich eingebauter Lift; Wände und Decken weiß gestrichen; verschiedenartige Eingangstüren zu den WE-Objekten
Fenster	weiße Kunststofffenster
Lift	Personenlift
Innenhof	betoniertes Parkdeck

2.4.3.2. Ordination 2/3

Lage	2. Obergeschoss
Nutzung	zuletzt als Bankfiliale genutzt (lt. Wahrnehmungen vor Ort)
Bestandssituation	leerstehend
Raumaufteilung	 <p><i>Abbildung 16: Ausschnitt Auswechslungsplan vom 18.10.1996</i></p>
Nutzfläche/ Stellplätze	346,20 m ² (lt. Kaufvertrag vom 12.03.2020 und Nutzwertgutachten vom 11.04.2006); Abweichung zwischen aktuellstem Plan im Bauakt (Auswechslungsplan vom 18.10.1996) und der im Kaufvertrag sowie Nutzwertgutachten ersichtlichen Fläche
Ausstattung	Böden überwiegend in dunkelbraunem Parkett; Sanitärräumlichkeiten verflieset; überwiegend weiß gestrichene Wände und Decken, abgehängte Deckenkonstruktion mit Einbauten für Licht, Belüftung und Rauchmelder
Sonstiges	kein Kellerabteil/ Einlagerungsraum zugeordnet

2.4.4. Ausstattung

Die **Ausstattung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile** wird von dem Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

gut

Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

sehr gut: z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

gut: z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

durchschnittlich: z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

einfach und zweckdienlich: z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

sehr einfach: z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinheiten einfachst ausgestattet - keine Verfließung an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

2.4.5. Bau- und Erhaltungszustand

Der **Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes** und der **gegenständlichen Liegenschaftsanteile** wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

Gebäude: durchschnittlich abgenutzt
Ordination 2/3: gut

Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)

sehr gut - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

gut - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

durchschnittlich abgenutzt - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

renovierungsbedürftig - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

Zusammenfassend lässt sich der Bau- und Erhaltungszustand wie folgt darstellen:

Bereiche	Bau- und Erhaltungszustand				
	sehr gut	gut	durchschnittl. abgenutzt	renovierungsbedürftig	unbrauchbar
Fassade			x		
Fenster			x		
Stiegenhaus		x			

3. Gutachten

3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m²** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung von etwaigen grundbücherlichen Rechten oder Lasten**.
Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
Es wird somit der Verkehrswert von **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen** ermittelt.
- Der Verkehrswertermittlung werden die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der Befundaufnahme, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde nicht vorgelegt.
Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.

- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die ausgehobenen baulichen Unterlagen festgestellt und klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. B 1301** darstellt.

- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.

- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, wird – unabhängig von einer möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeit - die **Umsatzsteuer** nicht berücksichtigt. Sollte die netto zu bewertende Liegenschaft mit 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von derzeit 20 % berücksichtigt. Grundsätzlich wird auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen bzw. auf einen eventuellen Vorsteuerberichtigungsbedarf bei Verkauf der Liegenschaft hingewiesen.

- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde wurden nicht durchgeführt.

- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes bzw. der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Dem Sachverständigen wurde auftraggeberseitig die zum Bewertungsstichtag gegebene **Mietsituation (Leerstand)** mitgeteilt.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird folgendes festgestellt: In Anbetracht der Unsicherheit einzelner Faktoren, die in die Bewertung einfließen, wie beispielsweise die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann es sich bei dem ermittelten Bewertungsergebnis keinesfalls um eine mathematisch exakte Größe handeln. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.
Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.
- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um einen **Verkehrswert unter besonderen Annahmen** handeln kann.

„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme müssen sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“³²

Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich leerstehend. Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt, weshalb davon ausgegangen wird, dass das Objekt zum Bewertungsstichtag tatsächlich bestandfrei ist.

Zwischen der im Kaufvertrag vom 12.03.2020 ausgewiesenen Fläche und der Fläche, die sich durch Summierung der im Auswechslungsplan vom 18.10.1996 ausgewiesenen Teilflächen ergibt, bestehen Differenzen. Der Auswechslungsplan vom 18.10.1996 stellt den aktuellsten Plan der gegenständlichen Einheit im Bauakt dar. Für die Bewertung wird dennoch die Fläche von 346,20 m² gemäß Nutzwertgutachten vom 14.10.2008 zugrunde gelegt, da dieses zeitlich aktueller ist als der Auswechslungsplan.

3.3. Bewertung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** sind betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile die Verpflichtung zur Entfernung der Verkaufshütte gem. Punkt 1 des Bescheids vom 08.07.1931, die Verpflichtung zur Abtragung des Zwischentraktes gem. Punkt 1 des Bescheids vom 08.07.1931 sowie die Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem. Punkt 1 des Bescheids vom 08.07.1931 und der Bauplatz verbüchert.

Im **C-Blatt** sind betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile eine Dienstbarkeit der Leitungsrechte, die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. §32 WEG 2002 gemäß Punkt VI des Wohnungseigentumsvertrags vom 10.03.2006, ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag von € 1.000.000,- für die Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y) und sechs Klagen gem. §27 Abs 2 WEG 2002 eingetragen.

Die Eintragungen sind bei gegenständlicher Bewertung nicht bewertungsrelevant und werden somit nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben und werden somit nicht berücksichtigt.

Es erfolgt die Bewertung einer **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen**.

³² lt. ÖNORM B 1802-1:2019-07 Punkt 4.2.1.2

3.4. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr			x			
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel			x			
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund			x			
Infrastruktur			x			
Nähe zum Stadtzentrum				x		
Standortimage				x		
Eignung für Wohnzwecke				x		
Eignung für Bürozwecke				x		
Eignung für Geschäftszwecke				x		

gute bis durchschnittliche Wohnlage im 12. Bezirk

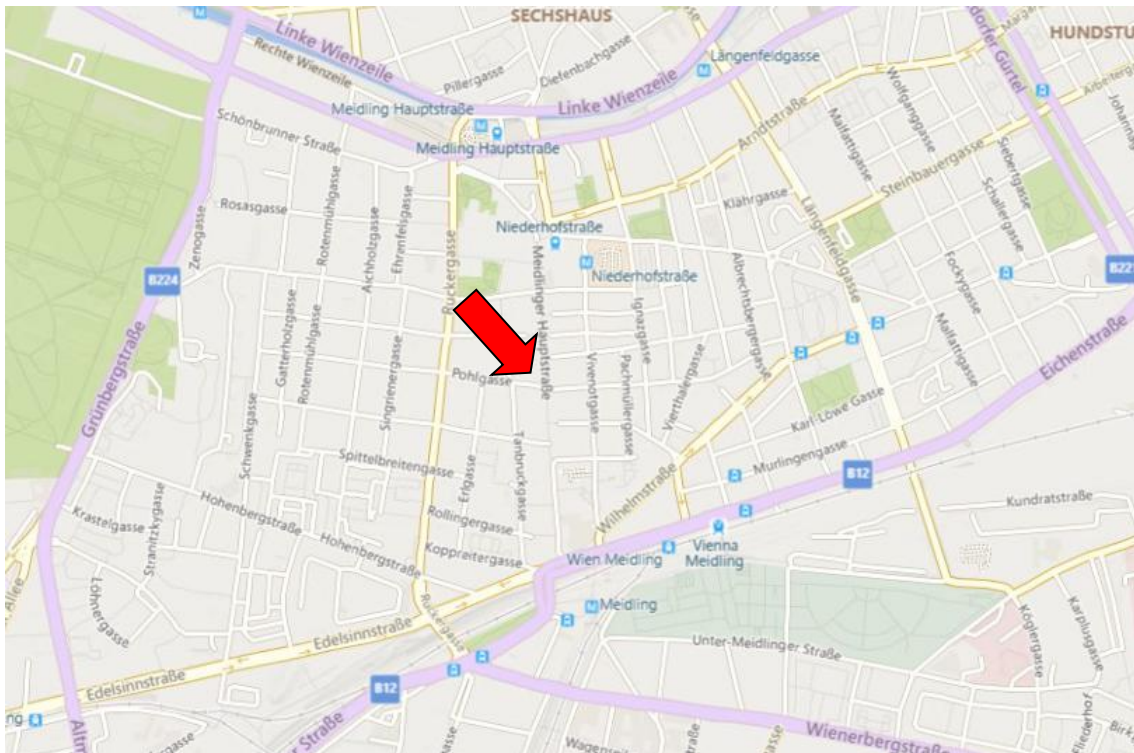


Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft³³

³³ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/#>, Stand 15.01.2026

3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes, unter besonderen Annahmen**, der beschriebenen Liegenschaftsanteile zum **Bewertungsstichtag**.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl.Nr.150/1992: *„(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. (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** (angelehnt an den Verkehrswert) entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschließen sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„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 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*³⁴

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei Objekten wie dem vorliegenden die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens**³⁵ als aussagekräftigste Wertermittlungsmethode anerkannt und kommt zum Einsatz.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz: *„(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*

³⁴ The International Valuation Standards Committee, IVSC

³⁵ vgl. Kranewitter (2017): Liegenschaftsbewertung, S. 61 sowie Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 187

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."

Datenquellen für Vergleichswerte:

Vergleichswerterhebungen,

Erhebungen in der digitalen Kaufpreisdatabank von www.immounited.com

sowie Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegenkreis

3.6. Vergleichswertverfahren

Für die bewertungsgegenständliche Ordination 2/3 wird der Verkehrswert mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Zur Ableitung von Vergleichspreisen wurden Transaktionen von Ordinationen und Büros herangezogen, da beide Nutzungen im relevanten Markt hinsichtlich Flächenfunktionalität, Ausbaustandard und Preisniveau grundsätzlich vergleichbar sind; abweichende objektspezifische Merkmale wurden im Rahmen der Vergleichsanalyse sachgerecht berücksichtigt.

Zur **Erhebung über den Verkauf vergleichbarer Ordinationen und Büros** wurden entsprechende **5 Vergleichstransaktionen** aus den Jahren **2023** bis **2025** auf IMMOmapping (online-Datenbank zu Grundbuchabfragen) recherchiert.

Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Die Vergleichsobjekte sind in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjektes situiert. Es wurden Vergleichspreise von **leerstehenden, gebrauchten Ordinationen und Büros** in räumlicher und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag herangezogen.

Lage: Eine Bereinigung der Lagequalität der Vergleichswohnungen wird **nach Einschätzung des Sachverständigen** vorgenommen.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichsobjekte anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Es handelt sich um folgende Größenskala, die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten:

Größe Vergleichsobj. Größe	Bereinigung auf gegenständl. Ordination (rd. 399 m ²)
< 50 m ²	-21,00%
50 - 100 m ²	-18,00%
101 - 150 m ²	-15,00%
151 - 200 m ²	-12,00%
201 - 250 m ²	-9,00%
251 - 300 m ²	-6,00%
301 - 350 m ²	-3,00%
351 - 400 m ²	0,00%
401 - 450 m ²	+3,00%
> 450 m ²	+6,00%

Zubehör & Freiflächen: Das Vorhandensein von Freiflächen und eines Kellerabteiles/ Einlagerungsraums wird in 3 %-Schritten berücksichtigt.

Größe Vergleichsobj. Zubehör	Bereinigung auf gegenständl. Ordination
kein Zubehör	0%
< 5 m ²	-3%
5,0 m ² - 15 m ²	-6%
15,1 m ² - 25 m ²	-9%
25,1 m ² - 35 m ²	-12%
35,1 m ² - 45 m ²	-15%
45,1 m ² - 55 m ²	-18%
> 55,1 m ²	-21%
Einlagerungsraum	-3%
kein Einlagerungsraum	0%

Zustand: Unterschiede im Zustand werden über den Gebäudezustand der Vergleichsobjekte folgendermaßen bereinigt:

Vergleichsobjekt	Anpassung an gegenständl. Gebäude (durchschnittlich)
renovierungsbed.	+6%
durchschnittl. bis renov.bedürftig	+3%
durchschnittlich	0%
gut bis durchschnittlich	-3%
gut	-6%
sehr gut bis gut	-9%
sehr gut	-12%

Zeitraum: Mangels belastbarer Vergleichsdaten bzw. Marktberichten für Transaktionen von Büros und Ordinationen im Wohnungseigentum wird eine jährliche Steigerung in Höhe von 2% unterstellt.

Stockwerk: Es erfolgt eine Bereinigung der Stockwerkslage der Vergleichsobjekte, da für Büros und Ordinationen davon ausgegangen wird, dass Objekte im Erdgeschoss höhere Preise erzielen:

Vergleichsobjekt	Bereinigung
Erdgeschoss	-10%
Obergeschoss	0%

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständliche Einheit wird jeweils ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³⁶

³⁶ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg.,2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

Lage der Vergleichsobjekte Büros und Ordinationen

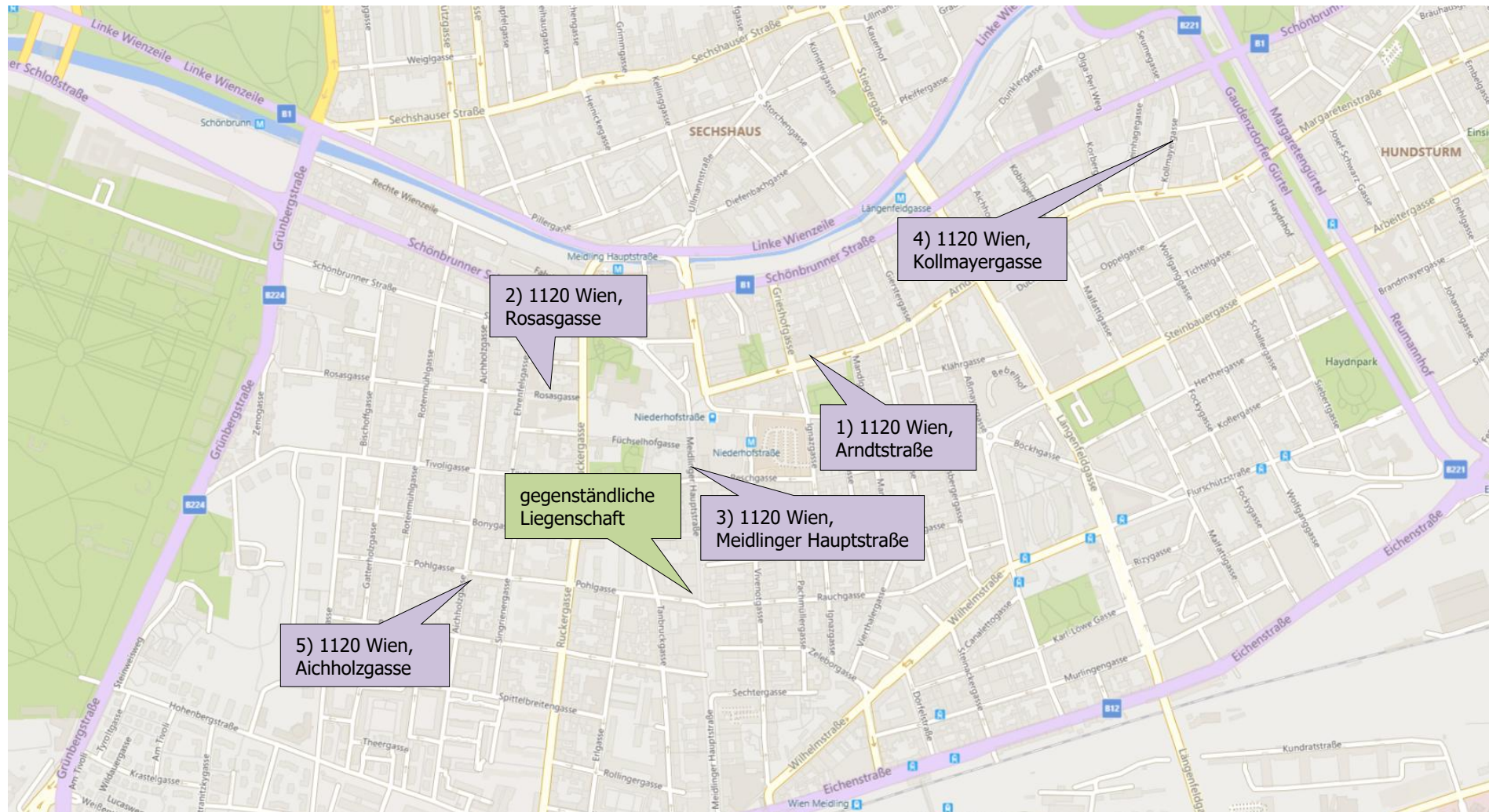


Abbildung 18: Lage der Vergleichsobjekte von Wohnungen³⁷, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁷ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 16.01.2026

Bereinigung der Vergleichsobjekte

Bereinigung auf leerstehende Ordination 2/3 im 2. OG																	
lfd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoss	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Zustand	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test**
1	10/2025	54,70 m²	€ 181.200,00	€ 3.312,61	1120 Wien, Arndtstraße	gut bis durchschnittlich	o.A.*	1. OG	-6,00%	-18,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-27,00%	€ 2.418,21	€ 2.418,21
2	01/2025	99,46 m²	€ 430.000,00	€ 4.323,35	1120 Wien, Rosasgasse	sehr gut bis gut	o.A.*	EG	0,00%	-18,00%	-9,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-37,00%	€ 2.723,71	€ 2.723,71
3	02/2024	178,17 m²	€ 650.000,00	€ 3.648,20	1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße	gut bis durchschnittlich	o.A.*	1. OG	-3,00%	-12,00%	-3,00%	+2,00%	0,00%	0,00%	-16,00%	€ 3.064,49	€ 3.064,49
4	06/2025	171,22 m²	€ 345.000,00	€ 2.014,95	1120 Wien, Kollmayergasse	gut	o.A.*	1. OG	0,00%	-12,00%	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	€ 1.652,26	
5	12/2023	40,92 m²	€ 190.000,00	€ 4.643,21	1120 Wien, Aichholzgasse	sehr gut bis gut	Einlagerungsraum 2,14 m²	EG	+3,00%	-21,00%	-9,00%	+4,04%	-10,00%	-3,00%	-35,96%	€ 2.973,51	€ 2.973,51
*ohne Angabe															Durchschnittswert bereinigt Ordination im Obergeschoss		€ 2.566,43
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißer Ordination im Obergeschoss		€ 2.794,98
															Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißer Ordination im Obergeschoss gerundet		€ 2.790,00

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Zeitraum: 2% jährliche Steigerung nach Einschätzung des SV

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Ordination (rd. 399 m²)
< 50 m²	-21,00%
50 - 100 m²	-18,00%
101 - 150 m²	-15,00%
151 - 200 m²	-12,00%
201 - 250 m²	-9,00%
251 - 300 m²	-6,00%
301 - 350 m²	-3,00%
351 - 400 m²	0,00%
401 - 450 m²	+3,00%
> 450 m²	+6,00%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Ordination
Zubehör	
kein Zubehör	0%
< 5 m²	-3%
5,0 m² - 15 m²	-6%
15,1 m² - 25 m²	-9%
25,1 m² - 35 m²	-12%
35,1 m² - 45 m²	-15%
45,1 m² - 55 m²	-18%
> 55,1 m²	-21%
Einlagerungsraum	-3%
kein Einlagerungsraum	0%

Bereinigung Zustand

Vergleichsobjekt	Anpassung an gegenständl. Gebäude (durchschnittlich)
renovierungsbed.	+6%
durchschnittl. bis renov.bedürftig	+3%
durchschnittlich	0%
gut bis durchschnittlich	-3%
gut	-6%
sehr gut bis gut	-9%
sehr gut	-12%

Mittelwert
Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 2.794,98
€ 2.848,61
250,77097
0,09

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	Bereinigung
Erdgeschoss	-10%
Obergeschoss	0%

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.464,69 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 1.668,18 - Werte darunter werden ausgeschieden

Statistische Methoden bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Arithmetisches Mittel: € 2.794,98

Das wichtigste Maß in der Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist der Mittelwert. Es erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Vergleichsobjekte in Abhängigkeit ihrer Aussagekraft, da alle gleichermaßen dem gleichen Teilmarkt angehören.

Median: € 2.848,61/m²

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: 250,77097

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

Variationskoeffizient v: 0,09

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.³⁸

³⁸ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 212

3.7. Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht bei der gegenständlichen Ordination dem ermittelten Vergleichswert.

Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren

Nutzfläche Ordination 2/3	346,20 m ²		
x Vergleichswert	2.790,00 €/m ² =	€	965.898,00
Verkehrswert von 415/6182 Anteilen - Ordination 2/3			€ 970.000,00

4. BEWERTUNGSERGEBNIS

Der **gerundete Verkehrswert**, unter besonderen Annahmen, **von 415/6182 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Ordination 2/3** an der **Liegenschaft 1120 Wien, Pohlgasse 2-4, Pohlgasse 6, Meidlinger Hauptstraße 46** inneliegend in der EZ 372, Katastralgemeinde 01305, Bezirksgericht Meidling, bebaut mit einem **Wohn – und Geschäftsgebäude**, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der im Bauakt ersichtlichen Pläne, der Dokumente, welche in der digitalen Urkundensammlung des Grundbuchs abgefragt werden konnten, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Bewertungstichtag 04.11.2025

wie folgt festgestellt:

€ 970.000,00

(in Worten Euro neunhundert-siebzigttausend)

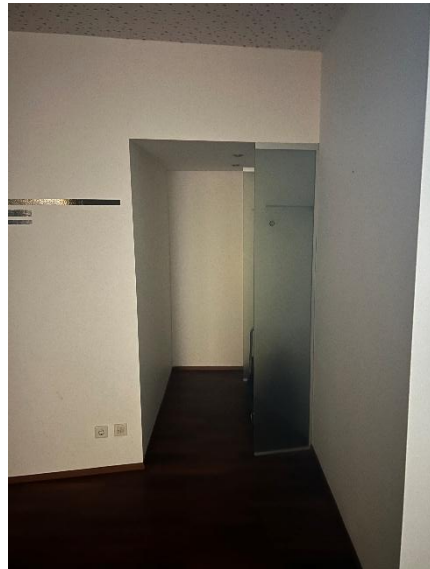
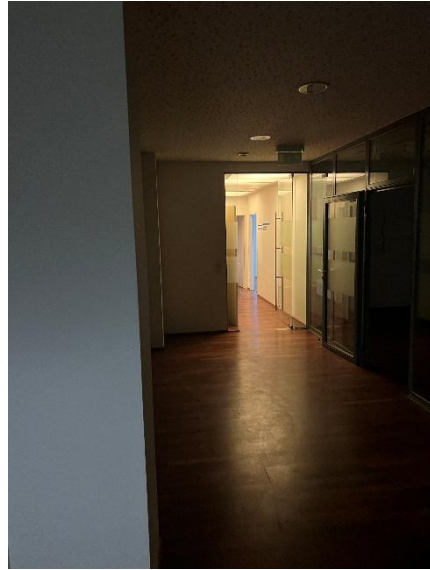


Georg Flödl, MA MRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wien, am 22.01.2026

5. Beilagen

5.1. Fotodokumentation











5.2. Planunterlagen


PARIE A B C D

AUSWECHSLUNGSPLAN

ORDINATION DR. PASSEGGER

POHLGASSE 2, A-1120 WIEN

GSTNR .552, .551, EZ 372
KG 01305 MEIDLING



<p>BAUWERBER: OBERARZT DR. WOLFGANG PASSEGGER POHLGASSE 2 A-1120 Wien</p> <p><i>Dr. Wolfgang Passegger</i> Magistrat der Stadt Wien</p>	<p>EIGENTÜMER: JOSEF U. ANDREAS GROSS HAUSINHABUNG MEIDLINGER HAUPTSTRASSE 46 A-1120 Wien</p> <p><i>Andreas Gross</i></p>		
<p>Magistratsabteilung 37 Baupolizei</p> <p>Werauf bezieht sich der Bescheid MA 37/10c-POHLGASSE 2-4/2013/36 27. Feb. 1997</p>			
<p>PLANVERFASSER: Wien, Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Zilka</p> <p>KONSTRUKTIV KONSTRUKTIV BAUPLANUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. GUDRUNSTR. 179, A-1100 WIEN HOCHBAU - INDUSTRIEBAU - SIEDLUNGSWASSERBAU - DEPONIEPLANUNG BAUPLANUNGSGESELLSCHAFT M.B.H., A-1100 WIEN, GUDRUNSTRASSE 179, TEL. 0222/803 58 89-0, FAX: -50</p>			
<p>STAND: 18.10.1996</p>	<p>PLANSTATUS: AUSWECHSLUNG</p>		
<p>PLANTITEL: GRUNDRISS, SCHNITT 1-1</p>			
<p>MASSTAB: 1:100</p>	<p>FORMAT: 0.95x0.59=0.56m²</p>	<p>PROJEKTNUMMER: 96 432</p>	
<p>GRUPPENLEITER: FB</p>	<p>PROJEKTLITER: US</p>	<p>KONSTRUKTION: US</p>	<p>GEPRÜFT:</p>
		<p>A 2 Boutell Ebene</p>	<p>50 001 Plannummer Index</p>

name: 001
 ref: 0_2
 0_2D
 0_51
 UFB
 UFB
 UFB_KON
 0_BEST
 AHNE_01



PARIE C

EINREICHPLAN

ORDINATION DR. PASSEGGER

HAUS GROSS

A-1120 WIEN, POHLGASSE 2-6

EZ. 372, KG MEIDLING

Bauherr:

Oberarzt Dr. Wolfgang Passegger
Meidlinger Hauptstrasse 33
A-1120 Wien
Tel. 0222/ 813 33 81

Dr. Wolfgang Passegger
Magistrat der Stadt Wien

Behörde: **Magistratsabteilung 37**
Baupolizei

Eigentümer:

Josef und Andreas Gross
Hausinhabung
Meidlinger Hauptstr. 46
A-1120 Wien
Tel. 0222/ 812 14 27

Josef und Andreas Gross
Bauführer:

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37/02-POHLGASSE 2-4/1784/05

Wien, Magistratsabteilung 37, 1995-08-09

Planung: *[Signature]*
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Stejskal
Stadtbaurät

KONSTRUKTIV

HOCHBAU INDUSRIEBAU SIEDLUNGSMASSERBAU - DEPHONIEPLANUNG
BAUPLANUNGSGESELLSCHAFT M.B.H., A-1100 WIEN, GUDRUMSTRASSE 179, TEL. 0222/603 58 88-0, FAX: -50

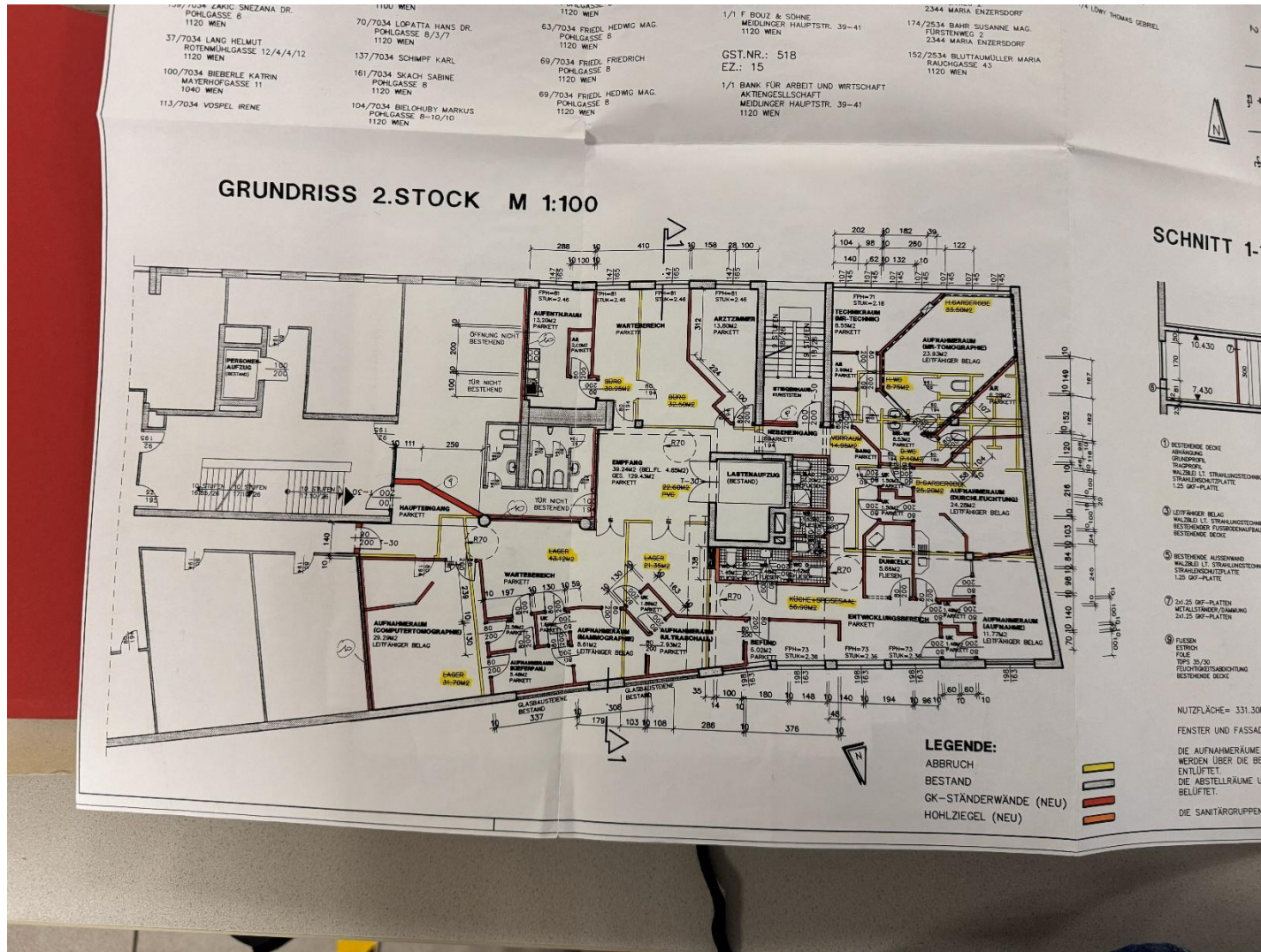
SCHUBRIG
GESELLSCHAFT m.b.H.
3500 KREMS, LASTENSTRASSE 7
02732 / 632 81

KONSTRUKTIV
BAUPLANUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.
GUDRUMSTR. 179, A-1100 WIEN

GRUNDRISS

EINREICHPLAN

				MASSTAB	1:100	BEARB.	US								
				DATUM	03.05.1995	GEZ.	US								
				FORMAT	88x30=0.26M2	GEPR.									
				PROJEKTNUMMER		95 401									
				<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>32</td> <td>001</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BAUTEIL</td> <td>PLANART</td> <td>PLANNUMMER</td> <td>AND.</td> </tr> </table>				A	32	001		BAUTEIL	PLANART	PLANNUMMER	AND.
A	32	001													
BAUTEIL	PLANART	PLANNUMMER	AND.												
AND	DAT	BEARB	INHALT												



6. Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung</i>	2
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke</i>	6
<i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung</i>	6
<i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl</i>	7
<i>Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln Lage der Liegenschaft markiert</i>	8
<i>Abbildung 6: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert</i>	9
<i>Abbildung 7: Infrastruktur Lage der Liegenschaft markiert</i>	9
<i>Abbildung 8: Gesamtgrundstücksgröße</i>	12
<i>Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe</i>	12
<i>Abbildung 10: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert</i>	13
<i>Abbildung 11: Altlasten</i>	14
<i>Abbildung 12: Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	14
<i>Abbildung 13: Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	15
<i>Abbildung 14: Auszug aus digitalem Senderkataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	15
<i>Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte</i>	16
<i>Abbildung 16: Ausschnitt Auswechslungsplan vom 18.10.1996</i>	18
<i>Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft</i>	24
<i>Abbildung 18: Lage der Vergleichsobjekte von Wohnungen, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	29