

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8  
1230 Wien

**GZ 9 E 36/25g**  
Wien, am 20.10.2025

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen  
B-LNR. 16 Anteil 51/611 an EZ 744 der KG 01805 Liesing  
Mehrparteienhaus in

**1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12**



Betreibende Partei: vertreten durch:	Raiffeisenbank im Weinviertel eGen Mag. Helmut Marschitz, Dr. Harald G. Beber & Mag. Marco Studeny MSc Rechtsanwälte (GesbR)
1. verpflichtete Partei:	Marinkovic Immobilien & Consulting GmbH
2. verpflichtete Partei:	Slavisa Marinkovic
3. verpflichtete Partei: wegen:	Suzana Marinkovic € 833.215,01 s. A.

Einfachausfertigung / Übermittlung per JustizOnline / digital  
o/e

GA 1230 Franz-Heider-G. 12

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung der B-LNR. 16 der EZ 744 der KG 01805 Liesing (schlichtes Miteigentum mit Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum) an Mehrparteienhaus in 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12, zum Zwecke der mit Beschluss vom 21.06.2025 bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 36/25g  
Beschluss vom 22.07.2025

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing  
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 744

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 16 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 1767/2025
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
349/12 GST-Fläche 581
Bauf.(10) 273
Gärten(10) 308 Franz-Heider-Gasse 12

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
16 ANTEIL: 51/611
Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH (FN 481592z)
ADR: Hungereckstraße 16a, Wien 1230
a 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an - siehe B-LNR 6
b 981/2022 Kaufvertrag 2021-11-11 Eigentumsrecht
***** C *****

```

**Anmerkung:** Für B-lfd. Nr. 6 siehe gesamten Grundbuchsauszug in Anlagen.

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 71 auf Anteil B-LNR 16  
 a 981/2022 Pfandurkunde 2022-02-24  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 135.000,--  
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)  
 b 364/2024 Hypothekarklage (23 Cg 29/24i - LG für ZRS Wien)  
 c 1767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 78
- 74 auf Anteil B-LNR 16  
 a 1905/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 4206/2023)  
 Pfandurkunde 2023-06-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 636.000,--  
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)  
 c 364/2024 Hypothekarklage (23 Cg 29/24i - LG für ZRS Wien)  
 d 1767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 78
- 75 auf Anteil B-LNR 16  
 a 2753/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 6167/2023)  
 Pfandurkunde 2022-11-09  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 678.000,--  
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)  
 b 2753/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 6167/2023)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 744 KG 01805 Liesing C-LNR 75  
 EZ 861 KG 16126 Vösendorf C-LNR 1  
 c 364/2024 Hypothekarklage (23 Cg 29/24i - LG für ZRS Wien)  
 d 1767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 78
- 78 auf Anteil B-LNR 16  
 a 1767/2025 IM RANG 364/2024 Einleitung des  
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr  
 833.347,76  
 samt 1,438 % Z aus EUR 124.260,49 ab 01.01.2024 bis  
 15.02.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 124.260,49 ab 01.01.2024 bis 15.02.2024,  
 1,594 % Z aus EUR 591.699,85 ab 01.01.2024 bis 27.02.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 591.699,85 ab 01.01.2024 bis 27.02.2024,  
 1,438 % Z aus EUR 122.628,60 ab 16.02.2024 bis 02.05.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 122.628,60 ab 16.02.2024 bis 02.05.2024,  
 1,594 % Z aus EUR 581.729,07 ab 28.02.2024 bis 02.05.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 581.729,07 ab 28.02.2024 bis 02.05.2024,  
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2024,  
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2024,  
 1,438 % Z aus EUR 121.005,36 ab 03.05.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 121.005,36 ab 03.05.2024,  
 1,594 % Z aus EUR 571.758,29 ab 03.05.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 571.758,29 ab 03.05.2024,  
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.07.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.07.2024,  
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.07.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.07.2024,  
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.10.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.10.2024,

1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.10.2024,  
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.10.2024,  
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.01.2025,  
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.01.2025,  
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.01.2025,  
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.01.2025,  
 1,594 % Z aus EUR 140.313,11 ab 06.03.2025,  
 1,125 % Z aus EUR 140.313,11 ab 06.03.2025,  
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,  
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,  
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,  
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,  
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2025,  
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2025  
 Kosten EUR 24.998,92  
 Antragskosten EUR 4.984,52  
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)  
 (9 E 36/25g)

b 1767/2025

PFANDRECHT sichergestellt C-LNR 71 74 75

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch  
 Grundbuch 22.07.2025

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 22.07.2025 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 13.08.2025 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 14.08.2025 (Beginn 08.00 Uhr, Ende 08.32 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
  - unter Anwesenheit von:
    - Florian Eder (betreibende Partei)
    - ██████████ (Mieter der top 5, welcher vom Termin nicht informiert war)
- Zugänglichmachung der Wohnung top 5 und der allgemeinen Teile des Gebäudes durch den Mieter.
- Der Hof (Garten) war nicht zugänglich.
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsichtnahmen in den Bauakt der MA 37 (12.08.2025 erste Einsicht nach Terminvereinbarung, Vorlage des offenen Bauaktes war nicht möglich. 2. Einsicht am 27.08.2025 nach Terminvereinbarung mit zuständigen Referenten für den offenen Bauakt), auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden

- Mündliche Auskunft hinsichtlich offener Bauverfahren (MA37/23-Franz-Heider-Gasse 12/38938-1/12)
- Mündliche Auskunft hinsichtlich offener Bauaufträge (negativ)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten (Flächen) für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Unterlagen bei der Befundaufnahme vom Mieter zur Verfügung gestellt:
  - Mietvertrag vom 04.05.2016
  - Fotos der Schlichtungsstellenentscheidung vom 31.01.2019 (14 Seiten)
  - Fotos des Bewertungsgutachtens der Schlichtungsstelle vom 14.12.2017 (unvollständig),
- Anfrage bei der Gebäudeverwaltung obwalt - Immobilienverwaltung GmbH, 1200 Wien, nach mehrmaligen Ersuchen erhalten am 14.10.2025:
  - Vorschreibung 8/2025
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.04.2025
  - Vorausschau 2025
  - Gutachten nach § 6 Abs. 1 Z2 vom 20.03.2012 des Arch. DI Werner Breuer
  - Nutzwertgutachten gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002 vom 20.03.2012 des Arch. DI Werner Breuer
  - Information zum aktuellen Stand der Reparaturrücklage
- Übermittlung des Einheitswertbescheides zum 01.01.2022 des Finanzamtes am 14.08.2025 auf Anfrage der SV
- einschlägige aktuelle Fachliteratur
- aktuelles Preisniveau für Bodenwertanteile
- aktuelle Baukosten
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Marktbeobachtung
- Aufzeichnungen der SV

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 14.08.2025

### 1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:  
Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Im B-Blatt sind die schlichten Miteigentumsanteile angeführt, wobei die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 an 8 geplanten selbständigen Räumlichkeiten (Wohnungen) angeführt sind.

Das C-Blatt wird frei von Pfandrechten vorausgesetzt.

Gültigkeit des Mietvertrages mit der angegebenen Miethöhe nach Entscheidung der Schlichtungsstelle.

Die Kautions ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Keine offenen dinglichen Lasten.

Möglichkeit der baubehördlichen Fertigstellung des noch offenen Bauverfahrens und Möglichkeit zur Begründung des Wohnungseigentums gemäß dem Nutzwertgutachten gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002 vom 20.03.2012 des Arch. DI Werner Breuer.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist. Angenommen wird, dass volle Funktionstüchtigkeit besteht.

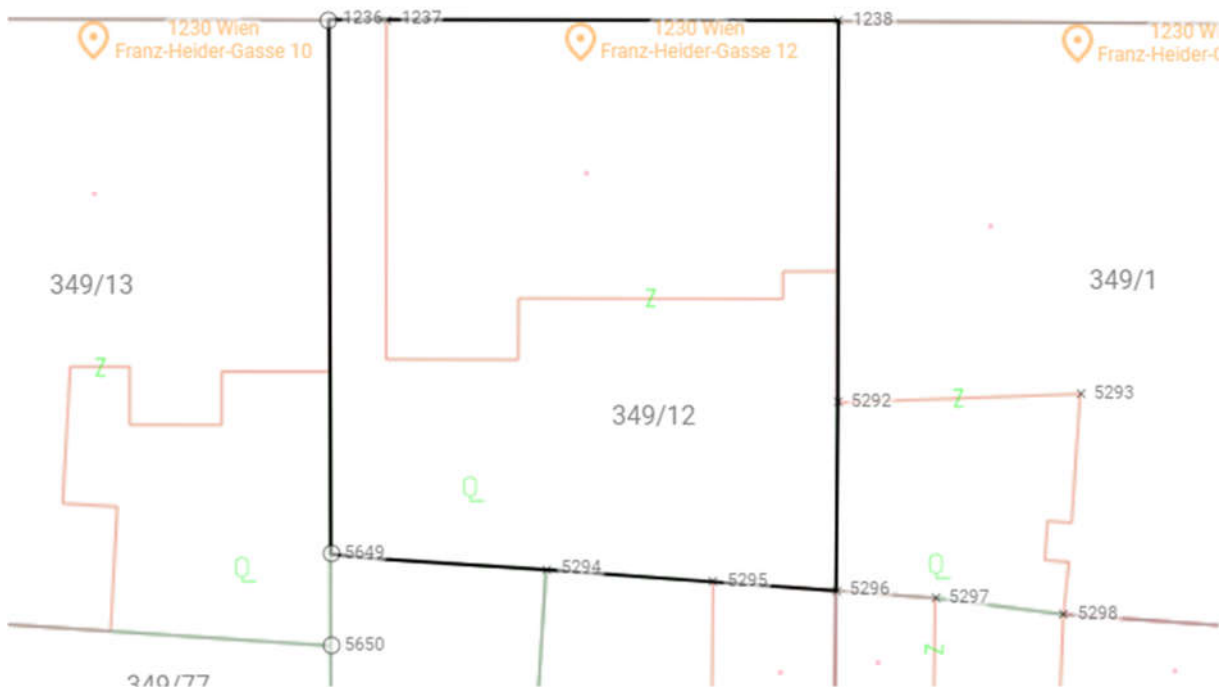
Fahrnisse bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

Das Zubehör wird gesondert ermittelt und angegeben (falls vorhanden).

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 744 der KG 01805 Liesing besteht aus  
GST-NR. 349/12 mit einer Gesamtfläche von 581 m<sup>2</sup>



#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Franz-Heider-Gasse 12 (1230 Wien)

#### Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinkelig.

Straßenfront ca. 23,0 m.

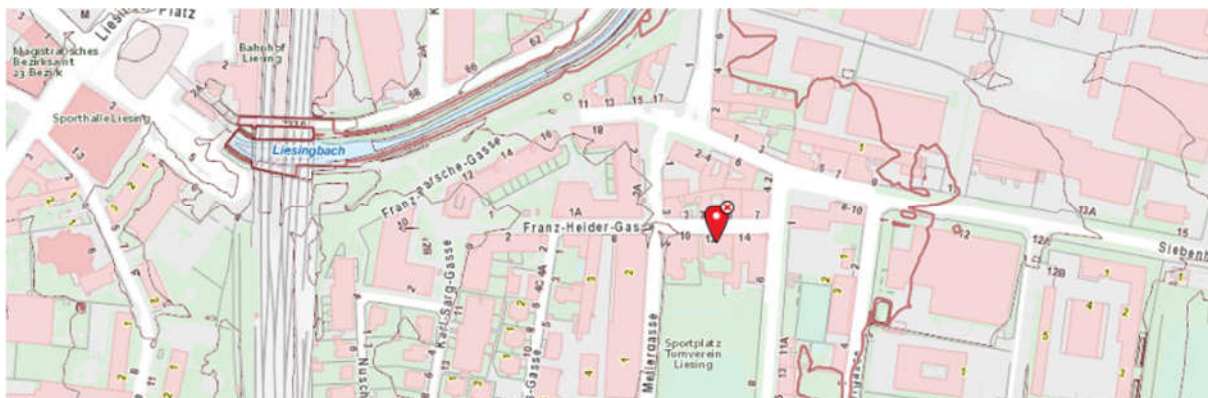
Durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 25,0 m.

#### Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

#### Aufschließung:

Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:  
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Höhenschichtplan:

Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 8133, Kundmachung 23.04.2015):

Bauland „Wohngebiet“,

Bauklasse I,

geschlossene Bauweise,

besondere Bestimmungen:

Für die mit „BB1“ bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

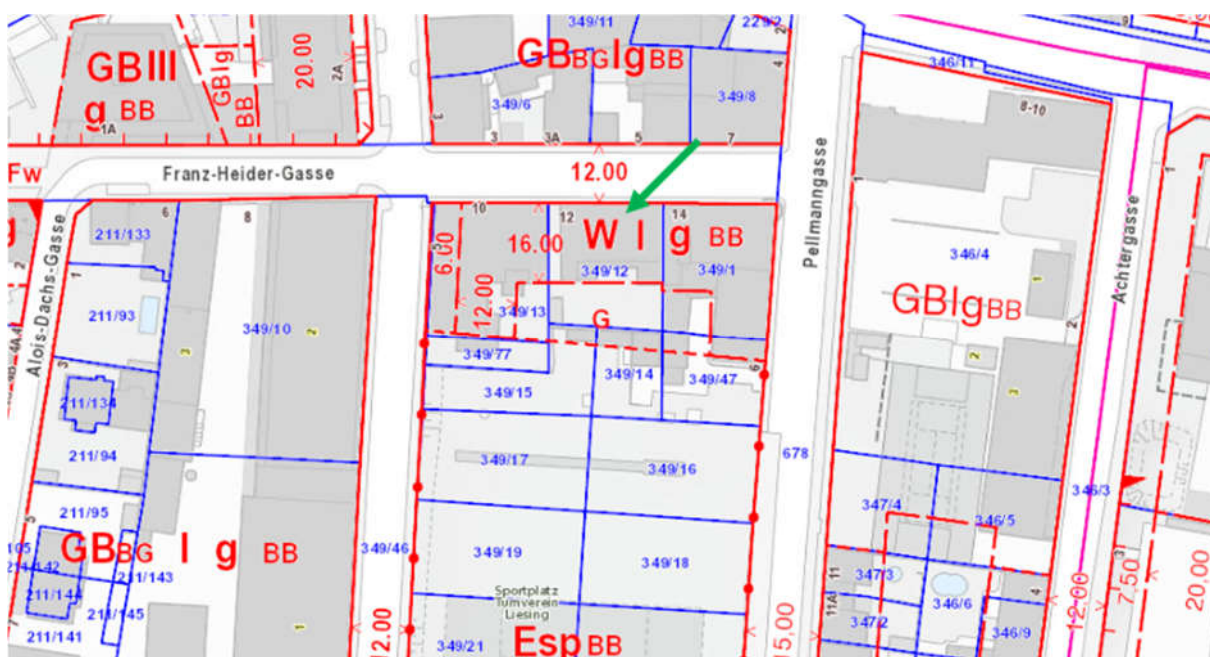
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

*Anmerkung:*

*Das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze an das Nachbargebäude gekuppelt.*

Trakttiefe ca. 16,0 m.

Die restliche Grundstücksfläche weist die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) auf.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Charakteristik:

Durchschnittliche Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

Die nähere Umgebung weist die Widmung „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ auf.

Südseitig ist ein Sportplatz angesiedelt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

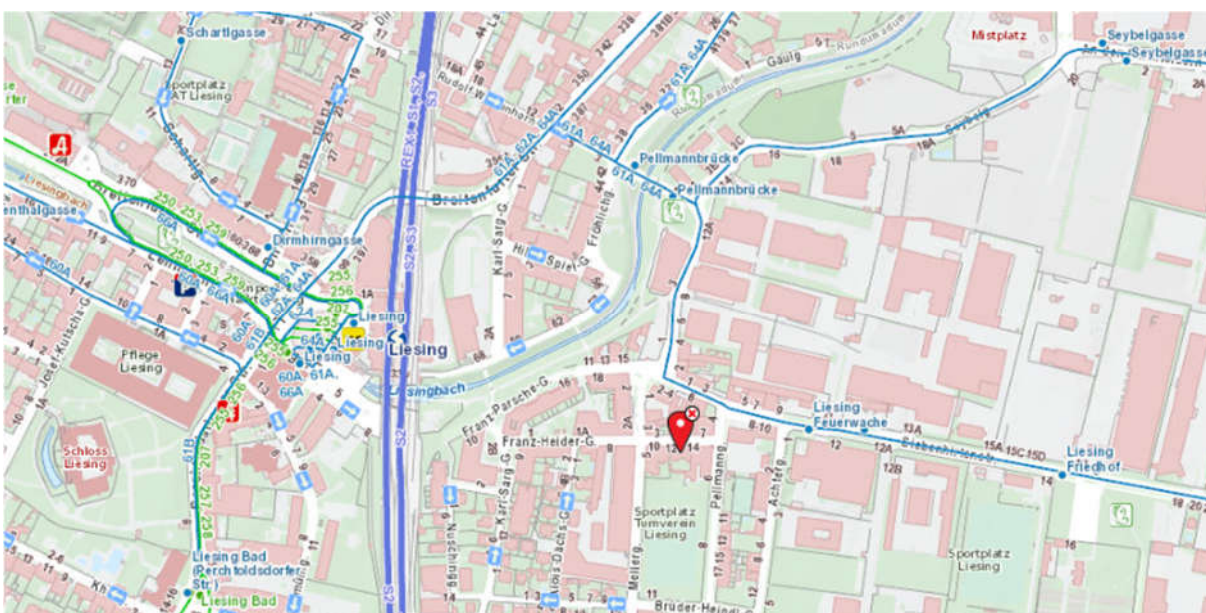
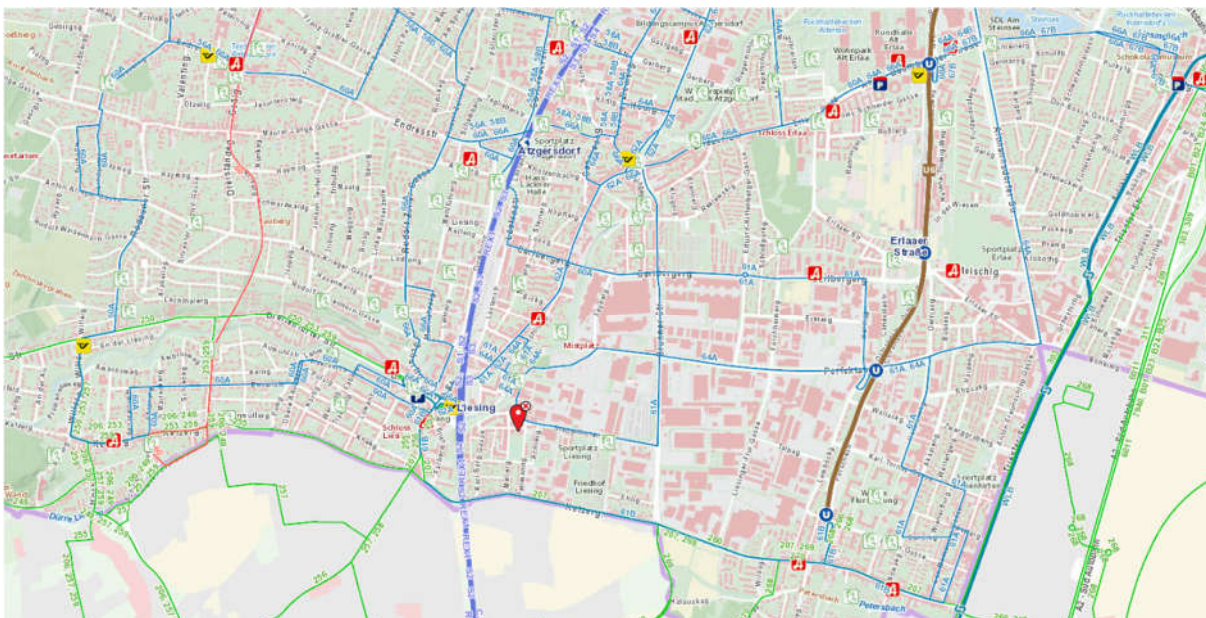
Buslinie 61A mit Station Liesing Feuerwache in ca. 180 m Entfernung.

Busstationen der Linie 61A, 64A auf der Pellmannbrücke in ca. 350 m Entfernung.

Liesing Schnellbahn Station, ÖBB und weitere Busse in ca. 400 m Entfernung.

Naherholungsfläche Liesingbach in näherer Umgebung.

Nahversorgungsmöglichkeit in Entfernung.



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

## 2.2. Bebauung

Die ursprüngliche Erbauung erfolgte ca. 1902.

Bescheid vom 24.11.1954, Baugebrechen (Wasserschaden im angrenzenden Zimmer des Nachbarobjektes im Parterre).

Bescheid vom 07.06.1962, bauliche Änderungen (Erneuerung Fassade).

Bescheid vom 21.10.1969, bauliche Herstellungen (Auflassung Senkgrube, öffentlicher Schmutzwasserkanal).

Bescheid vom 22.05.1970, Bauabänderung während der Bauausführung hinsichtlich Hauskanalisation.

Bescheid vom 28.11.2001, Feststellungsbescheid zum Bestand lt. vorgelegter Pläne und Erklärung vom 20.11.2001.

Offene Bauverfahren:

Bescheid vom 01.03.2012 hinsichtlich Errichtung eines Dachgeschoßausbaues, Zubau.

Gemäß Bescheid:

*„Die Raumaufteilungen und Raumwidmungen werden im Erd- und Obergeschoß abgeändert sowie Wohneinheiten zusammengelegt.*

*Die Dachkonstruktion wird abgetragen und durch die Aufmauerung einer Mauerbank ein neues Dachgeschoß mit 2 Wohneinheiten errichtet.*

*Im Bereich der östlichen und der westlichen Hausfront wird ein Zubau errichtet.*

*Es bestehen somit 8 (statt 10) Wohneinheiten auf der Liegenschaft.*

*Im Bereich der süd-westlichen Grundstücksgrenze wird ein Teil der Einlagerungsräume errichtet.“*

Augenscheinlich wurden lediglich die Raumänderungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß durchgeführt, der Dachgeschoßausbau wurde nicht begonnen.

Auch ist der Lift nicht ausgeführt.

*Anmerkung:*

*Die top 5 ist etwa dem Einreichplan entsprechend ausgeführt.*

*Einlagerungsräume im Hof und der Dachgeschoßausbau wurden nicht ausgeführt.*

Geschoßgliederung in Natur:

Erdgeschoß,

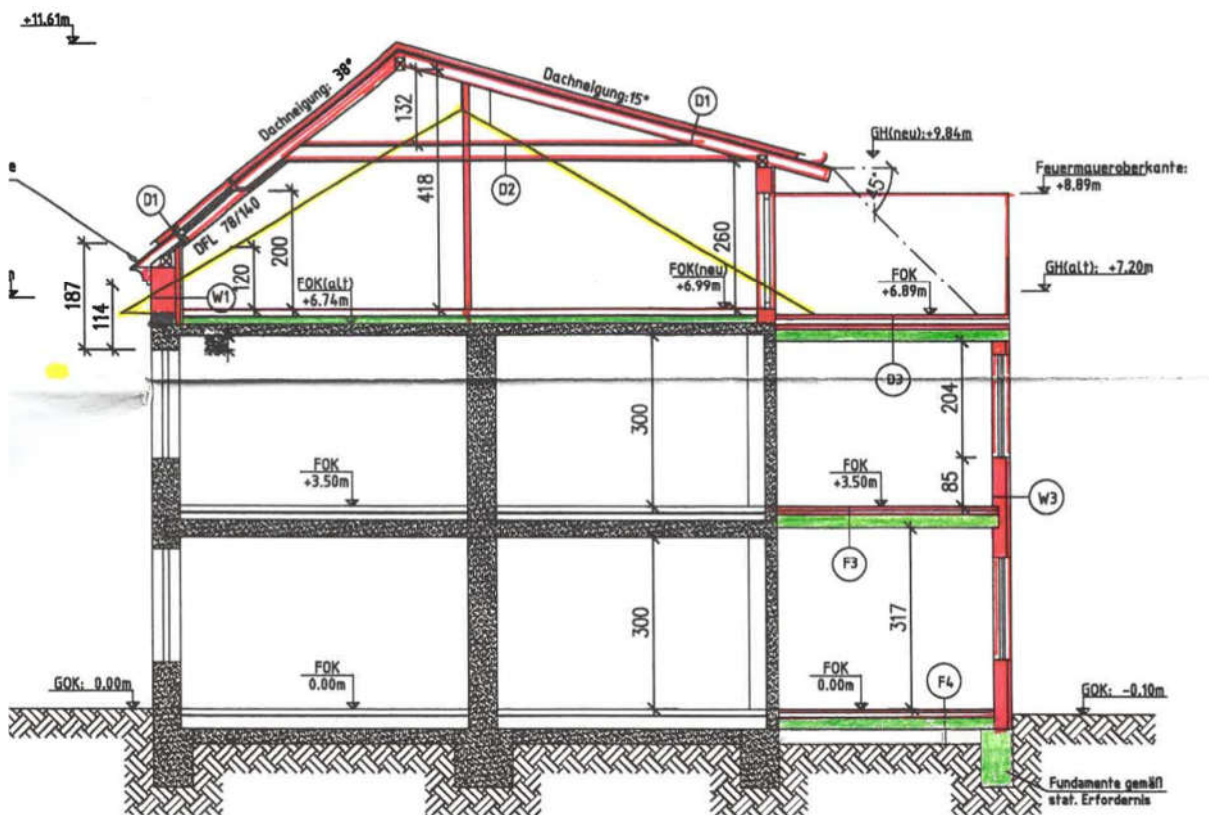
1. Stock,

Dachboden.

Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus, welches über dem offenen Durchgang von der Straße aus zugänglich ist.

Das Stiegenhaus erschließt alle Geschoße.

Schnitt von geplanter Dachgeschoßaufstockung aus Einreichung vom 01.03.2012:



#### Konstruktion und Bauweise:

Klassisch für den Erbauungszeitpunkt um 1900:

Streifenfundierung,

Ziegel- bzw. Mischmauerwerk,

tragende Außen- und Mittelmauern,

Kaminzüge in der Mittelmauer.

Dach als Satteldach-Konstruktion, Holz, Welleternit-Deckung, Saumrinne, Fallrohre (angerostet).

Kaminköpfe gemauert, verputzt (Feuchtigkeitsschäden).

Durchgang Metalltor, Rigolrinnen, Pflasterung uneben.

Straßenfassade glatt, Anstrich (Schäden), Dämmung in geringem Ausmaß.

Seitliche Fassade glatt ausgeführt, Dämmung, Anstrich.

Zugang zum Stiegenhaus bzw. Gang über Ausgleichsstufe (Beton), einflügelige Zugangstüre (Glasfüllung), Oberlichte.

Fenster Kunststoff, einflügelig, Isolierverglasung, Oberlichter.

#### Innenbeschreibung:

Gangflächen Fliesenbelag,

Wandflächen verputzt, ohne Anstrich. Abplatzungen.

Stiege Sandstein, gewandelt (abgetreten), tw. Eisen-Ziergeländer, Holzhandlauf, Metallhandlauf.

Stiegenhausfenster Kunststoff, Isolierverglasung, Oberlichter.

Frei geführte Gasleitung.

Gangflächen 1. Stock Betonboden, Wände Anstrich (2-färbig).

Zugangstüre aus Stiegenhaus Stahlzarge, glattes Türblatt.

Gangfenster (Portal) Kunststoff, Isolierverglasung, tw. fix. tw. Dreh/Kipp-Beschlag.

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern im allgemeinen Stiegenhaus.

Dachboden Metalltüre, straßenseitig ca. 1,0 m Kniestock.

#### Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Unterdurchschnittlich,

Schäden an Fassade straßenseitig.

Wassermarken an Holzteilen des Dachstuhles.

Anrostungen der Blechteile des Daches und des Fallrohres straßenseitig.

Gangflächen durchschnittliche Abnützungen.

Verputzschäden im Stiegenhaus.

Risse in der Decke des Stiegenhauses.

Angenommen wird, dass Gas- und Elektroleitungen älteren Herstellungsjahres sind.

#### Außenanlagen (gemeinsam):

Zugang Waschbetonpflasterung (uneben).

Abgeschnittener Baum.

#### Außenanlagen (in alleiniger Benützung durch Miteigentümer):

(soweit von außen und Laubengang befundbar)

Garten tw. Waschbetonplattenbelag (uneben), Randeinfassungen.

Einfache Begrünung.

Altbaumbestand.

Holzhaus (Schuppen) an der westlichen Grundstücksgrenze.

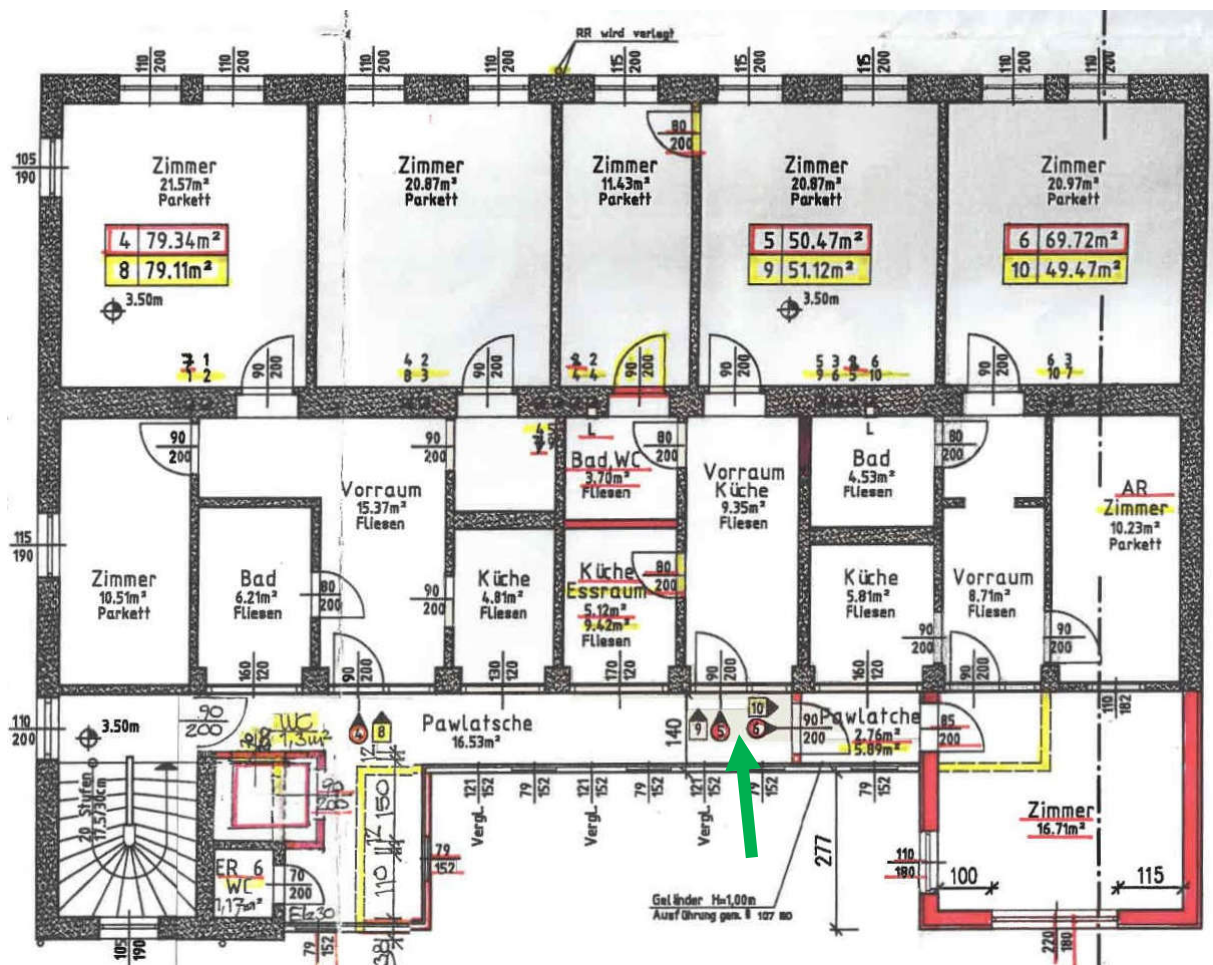
### 2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 16 Anteil 51/611 an EZ 744 der KG 01805 Liesing mit der Zusage von Wohnungseigentum an Wohnung top 5:

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten		m <sup>2</sup>
Wohnung 1. Stock		50,47
Gliederung		
Vorraum	9,35	
Bad, WC	3,7	
Küche	5,12	
Zimmer 1	11,4	
Zimmer 2	20,9	
Zubehör		
Einlagerungsraum zu Top 5	1,89	
<b>Anteile</b>	<b>51 / 611</b>	

Nutzfläche lt. Einreichplan aus 2011		ca. m <sup>2</sup>
<b>1. Stock Top 5</b>		
Vorraum		9,35
Küche		5,12
Bad		3,70
Zimmer		20,87
Zimmer		11,43
		<b>50,47</b>

Planausschnitt aus Einreichplan vom 01.03.2012:



Lage der Wohnung im 1. Stock,  
Erschließung über ein Stiegenhaus und einem geschlossenen Laubengang.

Grundrissdarstellung:

Aus dem Vorraum sind Bad/WC, Küche und ein straßenseitiges Zimmer (nordseitige Ausrichtung) erschlossen. Über das straßenseitige Zimmer gelangt man in das straßenseitige Kabinett.

Bad/WC und Küche sind in Natur vertauscht, sodass das Bad/WC Fenster gegen den Laubengang belichtet und belüftet ist.

Der Vorraum wird über ein Fenster gegen den geschlossenen Laubengang belichtet.

Die Küche (Nische) ist gegen den Vorraum offen ausgeführt (keine Türe).

Installationen:

Gastherme mit Kaminanschluss für Heizung und Warmwasser.

Radiatoren in den Haupträumen.

E-Verteiler (älteres Modell) mit Fi- und Leitungsschutzschaltern außerhalb des Wohnungsverbandes (im allgemeinen Stiegenhaus).

Innenbeschreibung:

Vorraum:

Zugangstüre Stahlzarge, glattes Türblatt.

Laminatboden, Wandflächen rau, Anstrich, Decke rau, Anstrich.

Gangfenster Kunststoff, Isolierverglasung, gegen Laubengang, Holzfensterbrett.

Radiator.

*Anmerkung: Rissbildung im Wand-/Deckenanschluss.*

Bad/WC:

Fliesenbelag, Wandverfliesung bis ca. 2,20 m, darüber Anstrich.

Waschbecken, Einhebel-Armatur, Unterbauschrank, Spiegel.

Dusche Eckeinstieg, Glasschiebewände, Thermostatventil, Handbrause.

Stand-WC mit verdecktem Spülkasten.

Elektrische Ablüftung.

Kunststofffenster gegen Laubengang.

Radiator.

*Anmerkung:*

*Fliesen im Wandbereich mit Rissen.*

Küche (offen gegen Vorraum):

Fliesenbelag, Wandverfliesung bis ca. 1,50 m bzw. im Arbeitsbereich, darüber glatt, Anstrich, Decke glatt.

Junkers-Therme mit Kaminanschluss, nächste Überprüfung 12/28.

Küche lt. Angabe Mieterinvestition.

Hoch liegende Glasbausteinfenster gegen Bad.

Waschmaschinenanschluss.

Wohnraum (straßenseitiges Zimmer):

Stahlzarge, fehlendes Türblatt.

Parkettboden, Holzsockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

2 einflügelige Fenster gegen Straße, Oberlichter, Steinfensterbrett.



(Konnte auch bei der Befundaufnahme nicht begangen werden. Befund soweit von außen einsehbar aus Zugang und Laubengang im 1. Stock)

#### 2.4. Zubehör

Es konnte kein werthaltiges Zubehör (gemäß der Exekutionsordnung) festgestellt werden.

Die Küche ist lt. Angabe des Mieters Mieterinvestition.

#### 2.5. Bestandsrechte

Der Mieter übergibt bei der Befundaufnahme den Mietvertrag vom 04.05.2016.

Mietbeginn 05.05.2016, Befristung 2 Jahre mit Verlängerungsoption.

Monatlicher Hauptmietzins inkl. Betriebskosten € 550,--

Wertsicherung jährlich.

Handschriftliche Notiz auf Mietvertrag:

Kautions € 550 am 04.05.2016 übergeben.

2. Kautions (ohne Betrag) 01.08.2016.

Angewiesen wird, dass der Mietvertrag verlängert wurde.

Weiters wird die Schlichtungsstellenentscheidung vom 31.01.2019 vorgelegt.

Angewiesen wird, dass aktuell die Miete lt. der Schlichtungsstellenentscheidung bezahlt wird.

Der Mietvertrag und die Schlichtungsstellenentscheidung sind dem Anhang zu entnehmen.

Es erfolgten keine Informationen zu möglichen Eintrittsberechtigten.

Die Kautions ist bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

#### 2.6. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung obwalt - Immobilienverwaltung GmbH, 1200 Wien, gibt nach mehrmaligen Aufforderungen die aktuelle Vorschreibung bekannt:

**Objekt:** 1230 Wien, Franz Heider Gasse 12  
**Top:** Wohnung / 5  
**Bestandnehmer:** Marinkovic Immobilien u.Consulting GmbH

**Rechnung für Jahresabrechnung 2024**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung des Liegenschaftseigentümers:  
WEG Franz Heider Gasse 12

**Rechnungsnr. 00061330825**

**Belegdatum: 01.08.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die zusätzliche Vorschreibung für **8/2025** zur Jahresabrechnung 2024

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	69,78	10	6,98	76,76
Reparaturrücklage	51,51	0	0,00	51,51
<b>Gesamtsumme</b>	<b>121,29</b>		<b>6,98</b>	<b>128,27</b>

Weitere Informationen per Mail vom 14.10.2025 erhalten:

„Die Erstellung des Energieausweises wurde seitens der WEG abgelehnt.

WE Vertrag in Ausarbeitung seitens der Eigentümer.

Rep - Rücklage ca. 5.000.-

Keine Darlehen über die WEG

Keine sonstigen Einnahmen.“

Das übermittelte Nutzwertgutachten, das Protokoll der letzten Eigentü-  
merversammlung und die Vorausschau 2025 sind den Beilagen zu entneh-  
men.

## 2.7. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Im B-Blatt sind die schlichten Miteigentumsanteile angeführt, wobei die  
Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG  
2002 an 8 geplanten selbständigen Räumlichkeiten (Wohnungen) ange-  
führt sind.

Das C-Blatt wird frei von Pfandrechten vorausgesetzt.

## 2.8. Baubehörde

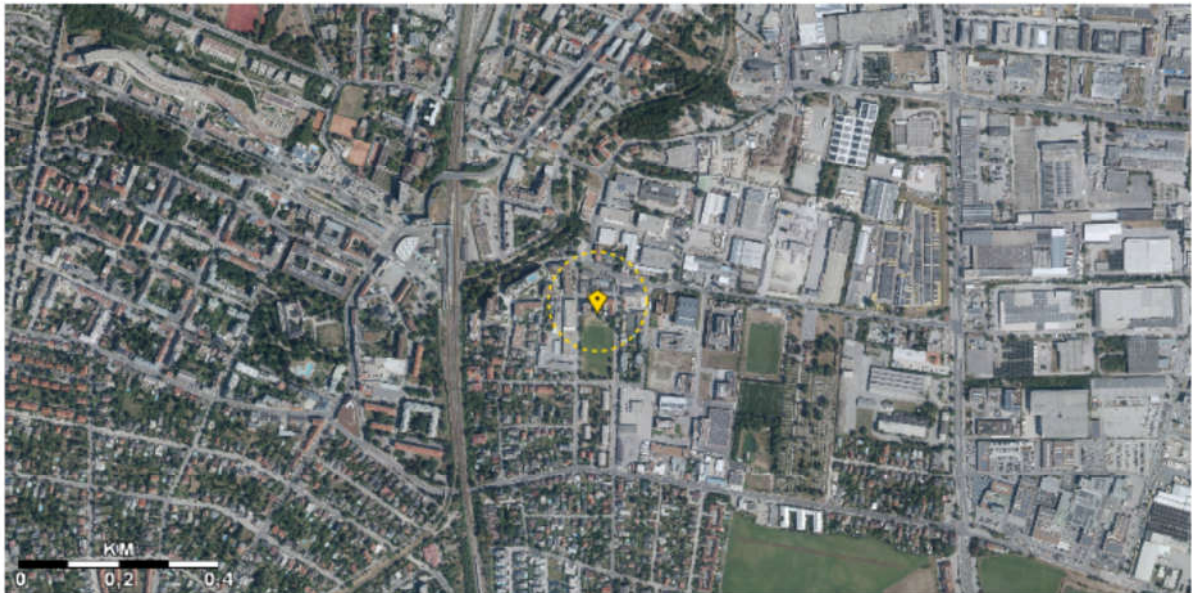
Gemäß mündlicher Auskunft der Baubehörde ist das Bauverfahren hin-  
sichtlich des Bescheides vom 01.03.2012 zu MA37/23-Franz-Heider-Gasse  
12/38938-1/12 weiterhin offen.

Dies ist in der Bewertung in der Marktanpassung berücksichtigt.

## 2.9. HORA-Pass

Geogr. Koordinaten: 48°13384.11140'58855.0  
 Ausweitungsdiaz: 100 m  
 Zeehöhe: 355 m  
 Adresse: Franz-Heidel-Gasse 15 1530 Wien

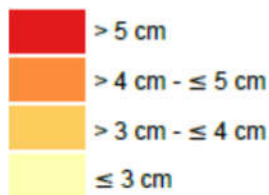
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



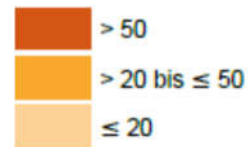
Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Legende:

**Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**



**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

## 2.10. Lärminfokarte

Lärminfokarte Straße:

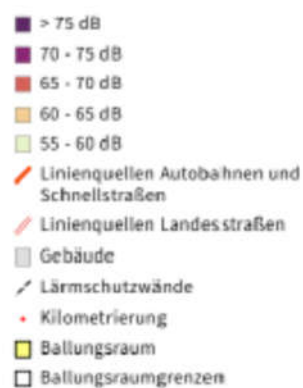
**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

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

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



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

## Lärminfokarte Schiene:

**Lärm**info.at  
Lärmschutz für  
Österreich

### 2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

#### Überblendung

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

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

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



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

### 2.11. Baumbestand

Gemäß Befundaufnahme befinden sich auf der Liegenschaft Bäume, welche in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen könnten.

### 2.12. Energieausweis

Lt. Auskunft der Gebäudeverwaltung wurde die Erstellung eines Energieausweises von der Eigentümergemeinschaft abgelehnt.

### 2.13. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

## 2.14. Einheitswertbescheid

Ausschnitt aus dem Einheitswertbescheid:

### **Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 u 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1805 Liesing

Lageadresse: Franz Heider-G 12, 1230 Wien

#### **GB 01805 Liesing, EZ 744**

<b>KG</b>	<b>GSt-Nr</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
01805 Liesing	349/12	581

festgestellt:

#### **1) Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH 1)

Anteil: 51/611

in Höhe von

3.722,75 Euro

*Anmerkung:*

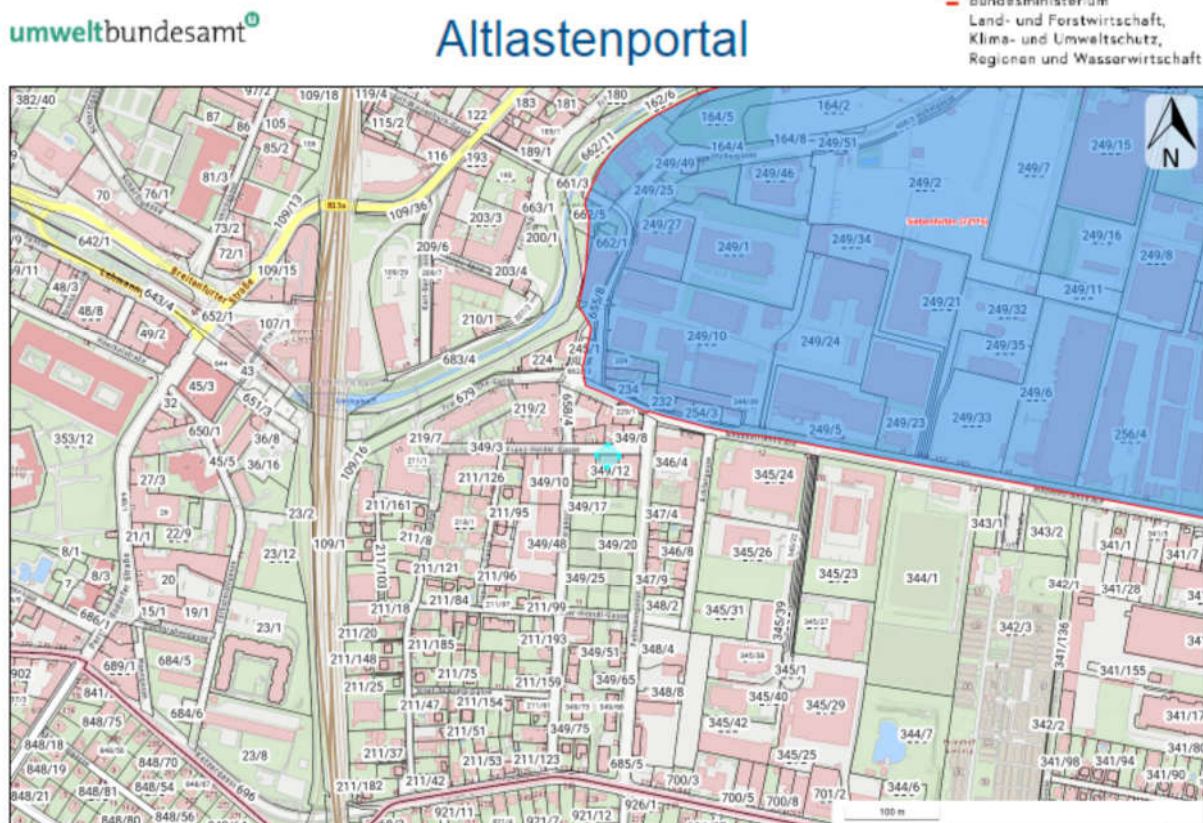
*1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.*

#### **Begründung:**

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

## 2.16. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

### Flächeninformationen

#### Siebenhirten

ID	72115
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	W8
Branchen	310 Chem. Grundstoffindustrie

Schadstoffe	Sulfat, Cyanide, Ammonium
Fläche [m <sup>2</sup> ]	320.000
Status	gesichert
Eintrag Altlastenatlas	06.03.1990
Prioritätenfestlegung	28.06.1991
Priorität	1
Status Maßnahmen	in Durchführung
Art der Altlastenmaßnahmen	Sicherung
Ausweisung gesichert	01.11.2012
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	24.11.1997
Beschreibung Standort	Am Altstandort erfolgten seit den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts insbesondere die Gewinnung von Schwefelsäure und die Verarbeitung von Gaswerksprodukten. Im Zuge der Produktion und der Auflassung der Anlagen kam es zu massiven Untergrundkontaminationen. Weiters wurden Produktionsreste im Bereich des Areals angeschüttet und Gruben am gesamten Standort verfüllt.
Beurteilung Kontamination/Risiko	Aus den Grundwasser- und Untergrunduntersuchungen ergab sich, dass im Bereich des Altstandortes eine massive Grundwasserbeeinträchtigung vorlag. Als Ursache waren sowohl die erfolgten Anschüttungen unterschiedlichster Abfälle als auch die Untergrundkontaminationen anzusehen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse war festzustellen, dass durch den Altstandort eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers gegeben war.
Beschreibung Altlastenmaßnahmen	In den Jahren 2002 und 2003 wurde durch eine Umschließung mit einer Dichtwand bzw. durch die Herstellung eines Sperrelementes mit Sickerkүнette und Drainageleitung zur Fassung von anfallendem Sickerwasser innerhalb der Umschließung der Altstandort abgesichert.
Beurteilung Wirksamkeit	Mittels einer hydraulischen sowie qualitativen Grundwasserbeweissicherung wurde nachgewiesen, dass von dem Altstandort "Siebenhirten" keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser mehr ausgehen.

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Wien, Franz-Heider-Gasse 12 (Adresse)"

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

Anmerkung: Angenommen wird, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von der oben angeführten Altlast nicht betroffen ist.

## 2.17. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

## 2.18. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

*„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“*

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertanteiles und der Herstellungskosten, welche für das Ertragswertverfahren nötig sind)

Ertragswertverfahren

Im Sinne der Zusage zur Begründung des Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Hausbesorger-Wohnung, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Marktanpassung als Wagnisabschlag für noch nicht begründetes Wohnungseigentum und rechtliche Unsicherheiten. Darstellung des angepassten Sachwertes, welcher ohne Einfluss auf den bestehenden Mietvertrag dargestellt wird.

#### Ertragswert:

Es wird der angegebene Mietzins (unter Markt vermietet) in die Bewertung einbezogen.

Abzug der den Eigentümer treffenden Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwendungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert (Barwert der zukünftigen erwarteten Nettoeinnahmen).

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), sowie die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite von Bundesanleihen (UDRB) abzüglich Inflationsanteil. Der „Realzins“ ist um das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe erhöht; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung der SVs im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Hinzurechnung des errechneten Bodenwertes.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Marktanpassung als Wagnisabschlag für noch nicht begründetes Wohnungseigentum und rechtliche Unsicherheiten wie im Sachwertverfahren angewendet.

#### Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete, angepasste Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

### 3.1 Sachwert

#### 3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	50,47 m <sup>2</sup> Wohnung 1. Stock		
	á	1.000 €	50.470 €
ca.	1,89 m <sup>2</sup> Einlagerungsraum zu Top 5		
	á	500 €	<u>945 €</u>

gebundener Bodenwert

**51.415 €**

#### 3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca.	50,47 m <sup>2</sup> Wohnung 1. Stock		
	á	3.200 €	161.504 €
	-85,0% techn. Wertminderung		
v	40% Substanzanteil		-54.911 €
	-50,0% techn. Wertminderung		
v	20% Technik/Installationen		-16.150 €
	-50,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung		
v	40% <i>Ausstattungsanteil</i>		-32.301 €
entspr.	-64% Ø Wertminderung		
v	100% <i>Bauwerk gesamt</i>		-103.363 €
	Gebäude-Zeitwert		<u>58.141 €</u>

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen  
und gemeinsamen Flächen (z.B. Stiegenhaus,  
Zugang, etc.) Zeitwert

51	./	611	Anteile lt. GB	
	v.	20.000 €		<u>1.669 €</u>

Bauwert -Zeitwert

**59.811 €**

#### 3.1.3 Sachwert

Bodenwert	51.415 €
Bauwert	59.811 €
rechnerischer Sachwert	<u>111.226 €</u>

-10% Marktanpassung für schlichtes Miteigentum  
und rechtliche Unsicherheiten

-11.123 €

**angepasster Sachwert**

(ohne Einfluss des bestehenden Mietvertrages)

**100.103 €**

### 3.2 Ertragswert

Mietertrag lt. Vertrag		
ca. 50,47 m <sup>2</sup> unbefristeter Mietvertrag		
a 4,79 € /m <sup>2</sup> ( )	242 € p.m.	
	12 x	
jährlicher Rohertrag	<u>2.903 € p.a.</u>	
abzügl. Bewirtschaftungskosten		
-1,0% für Wagnis, sonstiges	-29 €	
abzügl. laufende jährliche Erhaltungsvorsorge		
-0,60% vom Herstelleraufwand	-969 €	
entspricht Ø -19,20 € ./m <sup>2</sup> M-Nfl p.a.		
abzügl. verzinster Bodenwert	-643 €	
jährlicher Reinertrag	<u>1.262 € p.a.</u>	
Kapitalisierung:		
1,25% Liegenschaftszins		
rd. 25 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer		
Vervielfältiger	21,36 x	
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen	<u>26.959 €</u>	
Hinzurechnung Bodenwert siehe 3.1.1	51.415 €	
rechnerischer Ertragswert	<u>78.374 €</u>	
-10% Marktanpassung für schlichtes Miteigentum und rechtliche Unsicherheiten	<u>-7.837 €</u>	
<b>angepasster Ertragswert</b>		<b><u>70.537 €</u></b>

### 3.2 Schätzwert

der gerundete Ertragswert	<b>71.000 €</b>
---------------------------	-----------------

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der schlichten Miteigentumsanteile an EZ 744 der KG 01805 Liesing, B-LNR. 16 Anteil 51/611 an Mehrparteienhaus (mit Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 an W top 5, ER 5 für Marinkovic Immobilien & Consulting GmbH) in 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in vermietetem und geldlastenfreiem Zustand zum 14.08.2025 geschätzt:

**rd. € 71.000,--**

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / gesamter Grundbuchsauszug
- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Mietvertrag vom 04.05.2016
- / Schlichtungsstellenentscheidung vom 31.01.2019
- / Bewertungsgutachten MA25 vom 14.12.2017 (unvollständig)
- / Nutzwertgutachten vom 20.03.2012
- / Gutachten gem. §6 Abs. 1 Z2WEG 2002 vom 20.03.2012
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.04.2025
- / Vorausschau 2025
- / Fotos der Befundaufnahme