

An das
Bezirksgericht Hietzing
Hietzinger Kai 1-3
1131 Wien
AZ 012 4 E 04/23v

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

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

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende P. Stadt Wien, vertreten durch
Magistratsdirektion Geschäftsbereich Recht,
Rathaus, 1082 Wien

Verpflichtete P. Mag. Clemens Roisl,
geboren 24.6.1963, Hintzerstraße 1/14,
1030 Wien

Bewertungsgegenstand

EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit, 1/1
Anteile B-LNr. 2,
1130 Wien, Beckgasse 14

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Auftrag	5
Auftraggeber	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungstichtag	5
Befundaufnahme	5
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	10
Umsatzsteuer	11
Befund	12
Grundbuchsstand	12
Beschreibung der Liegenschaft	17
Grundstück	17
Beschreibung der vorhandenen Bauwerke	35
Baurechtlicher Status	52
Bauauftrag zu Baugebrechen vom 18.12.2007	52
Bauauftrag zu Baugebrechen (Einfriedung) vom 14.10.2016	53
Bauauftrag zu Baugebrechen vom 21.4.2022	53
Bauauftrag zu Baugebrechen (Tragkonstruktion/Dach) vom 13.3.2023	54
Bescheid Kostenersatz – Ersatzvornahme vom 19.1.2024	54
Bestandrechte und Rechte Dritter	57
Zubehör	57
Grenzüberbau	57
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	57
Energieausweis	58
Entwicklungspotenzial laut Studie	58
Immobilienmarktsituation	59
Bewertung	61
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	62
Wertermittlung der Liegenschaft	66
Sachwertverfahren	66

Plausibilitätskontrolle mittels Residualwertverfahrens	72
Verkehrswert der Liegenschaft	80
Lasten und Rechte	80
Zusammenfassung	81
Verkehrswert	81
Anmerkungen	82
Anhang	83
Einheitswertbescheid	83
Abgabenrückstand	84
Unterlagen Baubehörde (auszugsweise)	85
Naturgefahrenübersicht	89
Fotodokumentation	91
Aussenansichten Wohngebäude	91
Aussenansichten Nebengebäude (Garage)	95
Aussenansichten Garten	96
Innenansichten Wohngebäude Kellergeschoss	98
Innenansichten Wohngebäude Erdgeschoss	101
Innenansichten Wohngebäude 1. Obergeschoss	116
Innenansichten Wohngebäude Dachgeschoss	129
Innenansichten Nebengebäude (Garage)	136
Literaturverzeichnis	138

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NF	Nutzfläche
Pkt.	Punkt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 15.6.2023 wurde die Schätzung der 1/1 Liegenschaftsanteile B-LNR 2 an EZ 123, Grundbuch 01215 Unter St. Veit angeordnet und ich zur Sachverständigen bestellt. Der Schätzungstermin wurde für den 21.7.2023 um 9:00 Uhr anberaumt.

Da die Liegenschaft versperrt war, wurde für den 1.3.2024 ein neuer Schätzungstermin unter Beiziehung von Gerichtsvollzieher und Schlosser angeordnet.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Bezirksgericht Hietzing: Anordnung der Schätzung vom 15.6.2023, ON 9
- Gerichtsbeschluss Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Bezirksgericht Hietzing: Anordnung der Schätzung Beiziehung eines Schlossers vom 28.9.2023

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Hietzing, Richter Mag. Matthias Zislavsky, Hietzingerkai 1-3, 1131 Wien

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

wegen € 11.156,04 s.N. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Betreibende Partei:
Stadt Wien

vertreten durch:
Magistratsdirektion Geschäftsbereich Recht,
Rathaus,
1082 Wien

Verpflichtete Partei:
Mag. Clemens Roisl
geb. 24.6.1963
Hintzerstraße 1/14
1030 Wien

BEWERTUNGSSTICHTAG

1.3.2024

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahmeversuch am 21.7.2023 von 9:00 bis 9:15 Uhr

Anwesenheit von:

Herr Oliver Hartl, als Vertretung des Pfandgläubigers C-LNR 20

AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien, Beckgasse 14 ident Elßlergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

Befundaufnahme am 1.3.2024 von 8:45 bis 9:30 Uhr

Anwesenheit von:

Herr Andreas Mikuta, Gerichtsvollzieher

Herr Hans Hess, Zeuge

Herr Walter Koschitz, Zeuge

Herr Ing. Walter Prazsky-Eichinger, Magistrat der Stadt Wien

Herr Andreas Zottel, Aufsperrdienst

Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Hietzing im Verfahren 4 E 04/23v Anordnung der Schätzung vom 15.6.2023, ON 9
- Gerichtsbeschluss Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Bezirksgericht Hietzing: Anordnung der Schätzung Beziehung eines Schlossers vom 28.9.2023
- Örtliche Besichtigung am 1.3.2024
- Grundbuchsauszug EZ 123 vom 12.7.2023, <https://dienste.manz.at>
- Grundbuchsauszug EZ 123 vom 1.3.2024, <https://dienste.manz.at>
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online unter, <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand März 2024
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom März 2024)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März 2024
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Stand vom März 2024.
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster <https://www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html> Stand vom 1.4.2024
- Internetabfragen Pläne <https://maps.google.de/> Stand vom 1.4.2024
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 1.4.2024
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at>, Stand 1.4.2024
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 1.4.2024

- Unterlagen der Baubehörde laut Planeinsicht vom 13.7.2023
 - Plan zur Herstellung der Canalisierung [sic] im Hause Hietzing Reichgasse 14, Genehmigungsvermerk vom 28.3.1898
 - Plan zur Herstellung der Parapetmauer Hause Hietzing Reichgasse 14, Genehmigungsvermerk vom 31.5.1898
 - Protokoll Magistratisches Bezirksamt für den XIII. Bezirk in Wien vom 15.7.1898 betreffend Reichs-Gasse No. 14
 - Relation über die in Unter St Veit Elßergasse Nr. 5 hergestellte Rohrleitung (Canal), datiert mit 5.11.1899, Bestätigung der ordnungsgemäßen Herstellung
 - Plan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss des Hauses XIII. Bez. Elßergasse No 5, Genehmigungsvermerk vom 15.7.1922
 - Auswechslungsplan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss des Hauses XIII. Bez. Elßergasse No 5, Genehmigungsvermerk vom 18.9.1922
 - Baubewilligung Planauswechslung zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Magistratisches Bezirksamt für den XIII. Bezirk in Wien, datiert mit 18.9.1922
 - Baubewilligung für ein Garagengebäude, Magistratisches Bezirksamt für den XIII. Bezirk in Wien, datiert mit 2.12.1922
 - Benützungsbewilligung für die erbauten Räume im Dachbodengeschoss, Magistratisches Bezirksamt für den XIII. Bezirk in Wien, datiert mit 18.9.1922
 - Benützungsbewilligung für das erbaute Garagengebäude, Magistratisches Bezirksamt für den XIII. Bezirk in Wien, datiert mit 22.12.1922
 - Plan zur Herstellung einer Garage im XIII. Bez. Elßergasse O.N. 5, Genehmigungsvermerk vom 2.12.1922
- .Unterlagen Abgabenbehörden Buchhaltungsabteilung 34 Magistrat der Stadt Wien
 - Einheitswertbescheid Finanzamt vom 23.3.1983
 - Rückstand Wasser- Abwassergebühren Stand per 20.7.2023
 - Rückstand Grundbesitzabgaben Stand per 20.7.2023
 - Mailnachricht über den Stand der Abgabenrückstände – Wasser- Abwassergebühren sowie Grundsteuer – per 23.4.2024
- Unterlagen übermittelt durch die Magistratsabteilung (MA 25)
 - Mailnachricht vom 1.2.2024 von Herrn Ing. Thomas Bossniak betreffend die Bescheide zu Bauaufträgen der Baupolizei und diversen Ersatzvornahmeverfahren
 - Bescheid der MA 25 Magistrat der Stadt Wien, Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen, datiert mit 19.1.2024 betreffend Kostenersatz für Ersatzvornahme, Zl. MA 25-787935-2013-103
 - Vollstreckungsverfügung Ersatzvornahme – Anordnung der Maßnahmen – vom 21.8.2023, Zl. MA 25-686900-2023-6

- Vollstreckungsverfügung Ersatzvornahme – Anordnung der Maßnahmen – vom 29.6.2023, Zl. MA 25-195958-2023-6
- Vollstreckungsverfügung Ersatzvornahme – Anordnung der Maßnahmen – vom 27.3.2017, Zl. M25 113246-2017-8
- Berufungsbescheid Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 64, vom 17.7.2013, betreffend Berufungsentscheidung zu Anordnung von Ersatzvornahmen, Zl. MA 64 – 2527/2012
- Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Fotos an den Tagen der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur sowie Gesetze und Normen lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

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

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Nicht beauftragt ist – soweit überhaupt vorhanden – Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen selbst, vorhandene Wasserspeicher und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen- oder Bleikonzentration zu untersuchen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

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

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

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

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

UMSATZSTEUER

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen:

Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

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

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01215 Unter St. Veit
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 123

Letzte TZ 2159/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
283/4	GST-Fläche	439	
	Bauf.(10)	330	
	Gärten(10)	109	Elßlergasse 5
			Beckgasse 14
283/5	Gärten(10)	550	
	GESAMTFLÄCHE	989	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Mag. Clemens Roisl

GEB: 1963-06-24 ADR: Hintzerstr. 1/14, Wien 1030

e 2756/2009 Einantwortungsurkunde 2008-06-29 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 20216/2012 Beschluss 2011-12-16

PFANDRECHT vollstr EUR 274,83

zzgl. 4 % Zinsen/Kosten seit 2012-01-20,

Antragskosten EUR 147,12 für Eigentümergeinschaft

Linzerstraße 283, 1140 Wien (12 E 12/12g)

3 a 21284/2012 Rückstandsausweis 2012-09-24

PFANDRECHT vollstr EUR 13.086,99

darin enth. Nebenforderungen EUR 319,74,

8,88 % Z aus EUR 5.799,65 ab 2012-09-25,

Antragskosten EUR 400,85 für Wiener Gebietskrankenkasse,

Wienerbergstr. 15-19, 1100 Wien (18 E 25/12v)

b 21284/2012 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach -
2438/2017) Simultanhaftung

EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)

EZ 1419, EZ 2111 je GB 13051 Wildendürnbach (BG Laa an der

Thaya),

EZ 1988 GB 04023 Pfaffstätten (BG Baden)

4 a 108/2013 Rückstandsausweis 2013-01-09

PFANDRECHT vollstr EUR 809,67

Kosten EUR 78,70,

Antragskosten EUR 101,43 für Stadt Wien, vertr. durch die

MA 6, Buchhaltungsabt. 34 (18 E 3/13k)

b 108/2013 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach -
2438/2017) Simultanhaftung

EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)

EZ 1419, EZ 2111 je GB 13051 Wildendürnbach (BG

Mistelbach),

EZ 1988 GB 04023 Pfaffstätten (BG Baden)

6 a 215/2013 Vergleich 2012-08-23

PFANDRECHT vollstr Kosten EUR 504,11

Antragskosten EUR 196,96 für Heinz Leskova (18 E 7/13y)

11 a 1142/2013 Beschluss 2012-06-13

PFANDRECHT vollstr EUR 250,22

Zinsen/Kosten jeweils gem Beschluss 2013-05-08,

Antragskosten EUR 149,12 für

Eigentümergeinschaft Linzerstr. 283 (18 E 23/13a)

12 a 1234/2013 Rückstandsausweis 2013-05-21

PFANDRECHT vollstr EUR 236,90

Antragskosten EUR 59,05 für Stadt Wien, v.d. MA 6,

AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien,
Beckgasse 14 ident Elßlergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

- Buchhaltungsabteilung 34 (18 E 25/13w)
- b 1234/2013 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach - 2438/2017) Simultanhaftung
EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)
EZ 1419, EZ 2111 je GB 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)
EZ 1988 GB 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
- 14 a 2062/2013 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 8535/2013)
Zahlungsbefehl 2012-08-14, Beschluss 2012-11-14, Beschluss 2013-06-06, Beschluss 2013-08-14
PFANDRECHT vollstr EUR 777,20
12 %Z aus EUR 514,80 ab 2012-02-22, 4 % Z: aus EUR 5,00 ab 2012-07-11, aus EUR 257,40 ab 2012-07-11, Kosten EUR 165,28 samt 4 % Z seit 2012-08-14, weitere Kosten EUR 161,28 11,00 6,00 Antragskosten EUR 177,38 für Edgar Fontanari geb 1963-02-25 (17 E 1826/13y)
- b 2062/2013 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 8535/2013)
862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach - 2438/2017)
2271/2017 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4994/2017)
Simultanhaftung mit
EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing),
EZZ 1419 2111 GB 01351 Wildendürnbach, (BG Mistelbach),
EZ 1988 GB 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
- 15 a 2785/2013 Rückstandsausweis 2013-11-25
PFANDRECHT vollstr EUR 243,80
Antragskosten EUR 61,16 für Stadt Wien, vertreten durch die MA 6, Buchhaltungsabteilung 34 (18 E 45/13m)
- b 2785/2013 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach - 2438/2017) Simultanhaftung
EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)
EZ 1419, EZ 2111 je GB 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)
EZ 1988 GB 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
- 18 a 3114/2014 Rückstandsausweis 2014-11-20
PFANDRECHT vollstr EUR 505,28
Antragskosten EUR 78,50 für Stadt Wien, vertreten durch die MA 6, Buchhaltungsabteilung 34 (18 E 32/14a)
- b 3114/2014 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach - 2438/2017) Simultanhaftung mit
EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)
EZ 1419, 2111 je KG 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
- 20 a 521/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-02-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Cophie Immobilien GmbH (FN 167443s)
- b 674/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG C-LNR 20 - siehe C-LNR 45a
- 23 a 1324/2015 Rückstandsausweis 2015-05-21
PFANDRECHT vollstr EUR 252,37
Antragskosten EUR 61,50 für Stadt Wien, vertreten durch die MA 6, Buchhaltungsabteilung 34 (18 E 11/15i)
- b 1324/2015 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach - 2438/2017) Simultanhaftung
EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)
EZ 1419 KG 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)
EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
- 26 a 389/2016 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 1402/2016)
Zahlungsbefehl 2015-09-02, Bewilligung der Fahrnis- und Gehaltsexekution 2015-10-22, Exekutionsbewilligung 2015-11-19
PFANDRECHT vollstr EUR 848,03
Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligungsbeschluss vom 17.02.2016 für Öffentliche Notare Bieber Brix Mayer PartnerschaftOffene Gesellschaft (17 E 272/16 y)
- b 389/2016 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 1402/2016)
2271/2017 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4994/2017)
Simultanhaftung mit
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)
EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)

- 27 a 490/2016 Rückstandsausweis 2016-02-02
PFANDRECHT vollstr EUR 237,36
Kosten EUR 61,50 für Stadt Wien (MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34) - (13 E 315/16k)
- b 490/2016 862/2017 (Entscheidendes Gericht BG Mistelbach -
2438/2017) Simultanhaftung mit
EZZ 1419 2111 je KG 13051 Wildendürnbach (BG Mistelbach)
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten (BG Baden)
- 28 a 1919/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-06-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Cophie Immobilien GmbH (FN 167443s)
- b 674/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG
C-LNR 20 - siehe C-LNR 45a
- 29 a 2683/2016 Zahlungsbefehl 2012-08-23, Beschluss 2014-08-18,
Beschluss 2014-03-24, Bewilligung der Fahrnis- u.
Gehaltsexekution 2012-11-26, Beschluss 2013-09-23,
Beschluss 2013-09-11, Beschluss 2016-05-10, Beschluss
2015-12-04, Beschluss 2016-02-25, Beschluss 2015-03-04
PFANDRECHT vollstr EUR 1.232,48
zuzüglich Nebenforderung EUR 84,24 samt Zinsen und Kosten
lt Exekutionsbewilligung vom 27.09.2016 für Mag. Ewald
Nageler geb 1950-12-14 (13 E 1831/16a)
- 30 a 3136/2016 Rückstandsausweis 2016-11-21
PFANDRECHT vollstr EUR 468,69
Antragskosten EUR 78,50 für Stadt Wien, MA 6 - Rechnungs-
und Abgabenwesen, Dez. Rechnungswesen -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 2345/16i)
- b 3136/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten,
EZ 2111 und 1419 je KG 13051 Wildendürnbach
- 31 a 1377/2017 Zahlungsauftrag 2016-10-31, Zahlungsauftrag
2016-11-11, Zahlungsauftrag 2016-11-11, Kostentitel
2017-01-31
PFANDRECHT vollstr EUR 711,50
Antragskosten EUR 98,00 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(13 E 1229/17y)
- b 1377/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
- 33 a 2743/2017 Rückstandsausweis 2017-11-16
PFANDRECHT vollstr EUR 487,21
Kosten EUR 81,50 für Stadt Wien, Magistratsabteilung 6 -
Rechnungs- und Abgabenwesen, Dezernat Rechnungswesen, BA 34
(13 E 2135/17h)
- b 2743/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
EZ 1419 KG 13051 Wildendürnbach
EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
- 36 a 2588/2018 Rückstandsausweis 2018-11-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 485,52
Antragskosten EUR 81,50 für Stadt Wien, MA 6 - Rechnungs-
und Abgabenwesen, Dezernat Rechnungswesen, BA 34 (13 E
2117/18p)
- b 2588/2018 Simultanhaftung mit
EZ 1419 KG 13051 Wildendürnbach
EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
- 37 a 1124/2020 Rückstandsausweis 2020-05-25
PFANDRECHT vollstr EUR 361,53
Kosten EUR 80,50 für Magistrat der Stadt Wien, vertr. durch
die Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 34
(13 E 547/20h)
- 39 a 2150/2021 Bescheid 2017-06-13
PFANDRECHT vollstr EUR 11.156,04
Antragskosten EUR 234,50 für Stadt Wien, vertreten durch

- die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht (13 E 1257/21x)
- b 2733/2021 IM RANG 2150/2021 Pfandrecht für weitere Antragskosten EUR 117,-- für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht (13 E 1257/21x)
- c 671/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG C-LNR 39 - siehe C-LNR 44a
- 40 a 2359/2021 Zahlungsauftrag 2018-07-05
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.071,20
 Kosten EUR 7,50, EUR 7,50, Antragskosten EUR 104,40 für Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle (13 E 1398/21g)
- b 2359/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
 EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
 EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
- 41 a 2114/2022 Rückstandsausweis 2022-09-23
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.026,86
 Kosten EUR 108,50 für Stadt Wien, vertr. durch Magistrat der Stadt Wien MA 6 - Buchhaltungsabteilung 34 (BG Hietzing, 13 E 1651/22i)
- b 2114/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
 EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
 EZ 1419 KG 13051 Wildendürnbach
 EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
- 42 a 2515/2022 Rückstandsausweis 2022-11-21
 PFANDRECHT vollstr. EUR 114,42
 Kosten EUR 44,50 für Stadt Wien, v.d.: Magistratsabt. 6, Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 1985/22g)
- b 2515/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
 EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
 EZ 1419 KG 13051 Wildendürnbach
 EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
- 43 a 396/2023 Rückstandsausweis 2023-02-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 114,42
 Kosten EUR 44,50 für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 6 Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 398/23a)
- b 396/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
 EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
 EZ 1419 KG 13051 Wildendürnbach
 EZ 2111 KG 13051 Wildendürnbach
- 44 a 671/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr Forderung
 1) EUR 11.156,04
 2) EUR 234,50
 3) EUR 117,00
 Kosten EUR 234,50 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht (4 E 4/23v)
 IM RANG C-LNR 39
- 45 a 674/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr Forderung EUR 94.880,92 samt Zinsen und Kosten jeweils gem. Beschluss vom 2023-04-21 für
 COPHIE Immobilien GmbH (FN 167443s)
 (4 E 3/23x bei 4 E 4/23v)
 IM RANG C-LNR 20 und C-LNR 28
- 46 a 1029/2023 Rückstandsausweis 2023-05-24
 PFANDRECHT vollstr. EUR 114,42
 Antragskosten EUR 44,50 für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 6 Buchhaltungsabteilung 34 (BG Hietzing 13 E 963/23i)

- b 1029/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 123 KG 01215 Unter St. Veit
 EZ 1988 KG 04023 Pfaffstätten
 EZ 1419 2111 je KG 13051 Wildendürnbach
- 47 a 1507/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 13.090,75
 samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss vom 2023-08-17 (ON
 13) und EUR 1.177,52 gem. Beschluss vom 2023-09-28 (ON 16)
 iVm Beschluss vom 2023-10-17 (ON 19)
 (s. jeweils hg. Urkundensammlung) für
 COPHIE Immobilien GmbH (FN 167443s)
 (4 E 12/23w bei 4 E 4/23v)
- 48 a 1674/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr.
 1) EUR 1.384,12
 2) EUR 1.175,41
 Antragskosten EUR 134,50 für
 Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
 Geschäftsbereich Recht (4 E 15/23m bei 4 E 4/23v)
- 49 a 2159/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für COPHIE Immobilien GmbH (FN 167443s)

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://dienste.manz.at/> Stand vom 5.3.2024

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 123 besteht laut Grundbuchsatzug vom 5.3.2024 aus den Grundstücken Nr. 283/4 und 283/5 im Gesamtausmaß von 989 m². Die Grundstücksadresse lautet Elßnergasse 5 ident Beckgasse 14.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 2)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNr. 2 ist Herr Mag. Clemens Roisl, geb. 24.6.1963, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind diverse Pfandrechte eingetragen. Weiters gibt es Eintragungen betreffend die Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

Die Versteigerungsanmerkungen und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher unter der Annahme der Lastenfreiheit.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft EZ 123 KG 01215 umfasst die Grundstücke Nr. 283/4 und 283/5 und befindet sich in der Bundeshauptstadt Wien, der Hauptstadt der Republik Österreich. Auf den Grundstücken ist ein Wohngebäude und eine Garage samt Außenanlagen errichtet.

GRUNDSTÜCK

LAGE

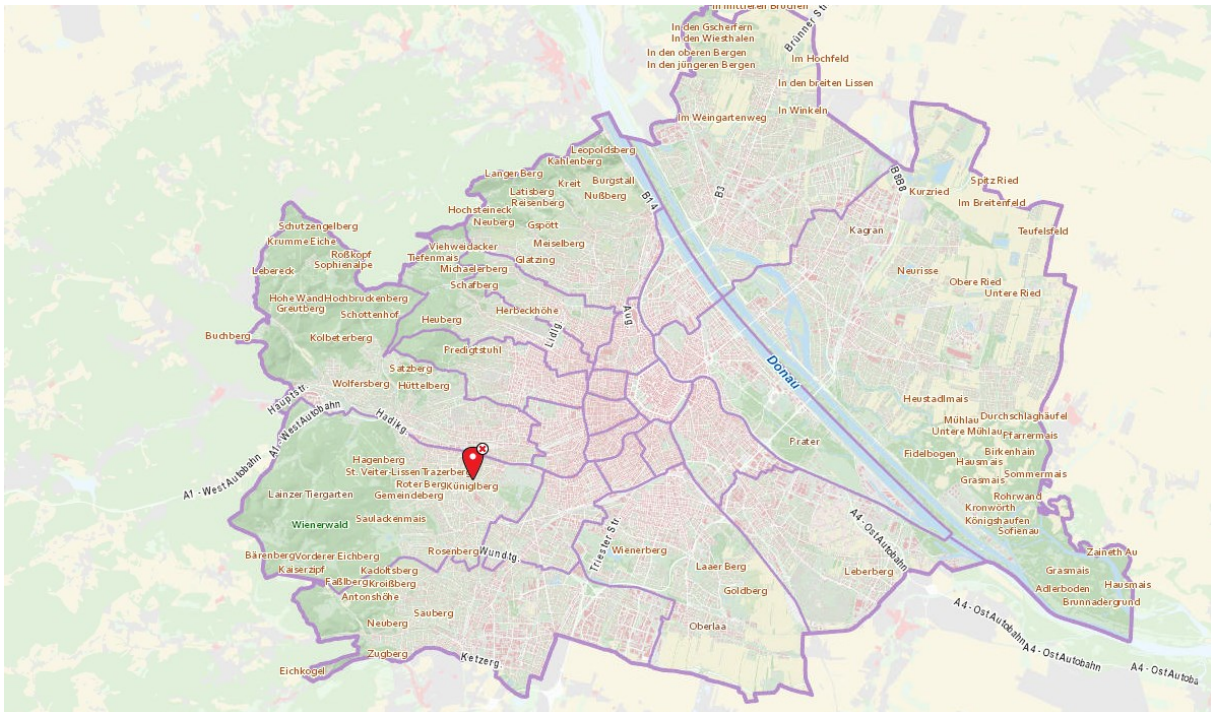
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://de.wikipedia.org> Stand vom 1.4.2024

Lage innerhalb von Wien:



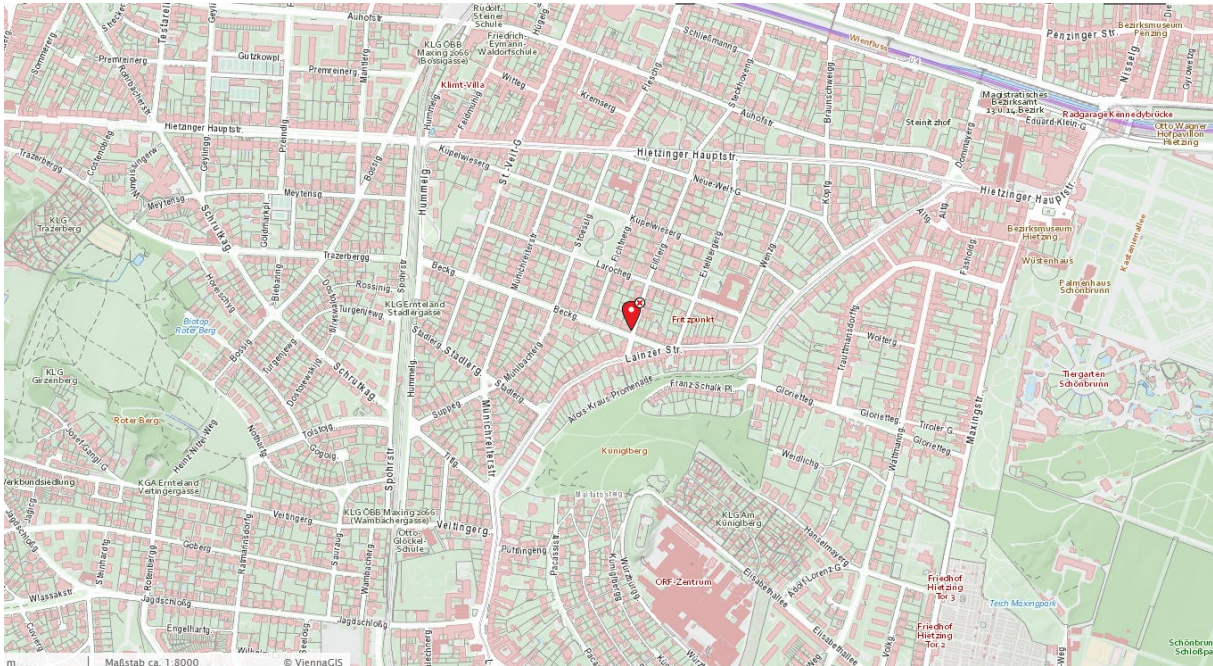
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 1.4.2024

Mit einer Fläche von 37,69 km² ist Hietzing der drittgrößte Wiener Bezirk und besteht aus neun Katastralgemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Hacking, Lainz, Auhof, Rosenberg, Schönbrunn, Auhof. Der Bezirk weist einen überdurchschnittlich hohen

Grünraumanteil von mehr als 70 % auf. Einen Großteil davon nimmt das im Westen des Bezirks gelegene 22,6 km² große Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald) ein.

Mikrolage:

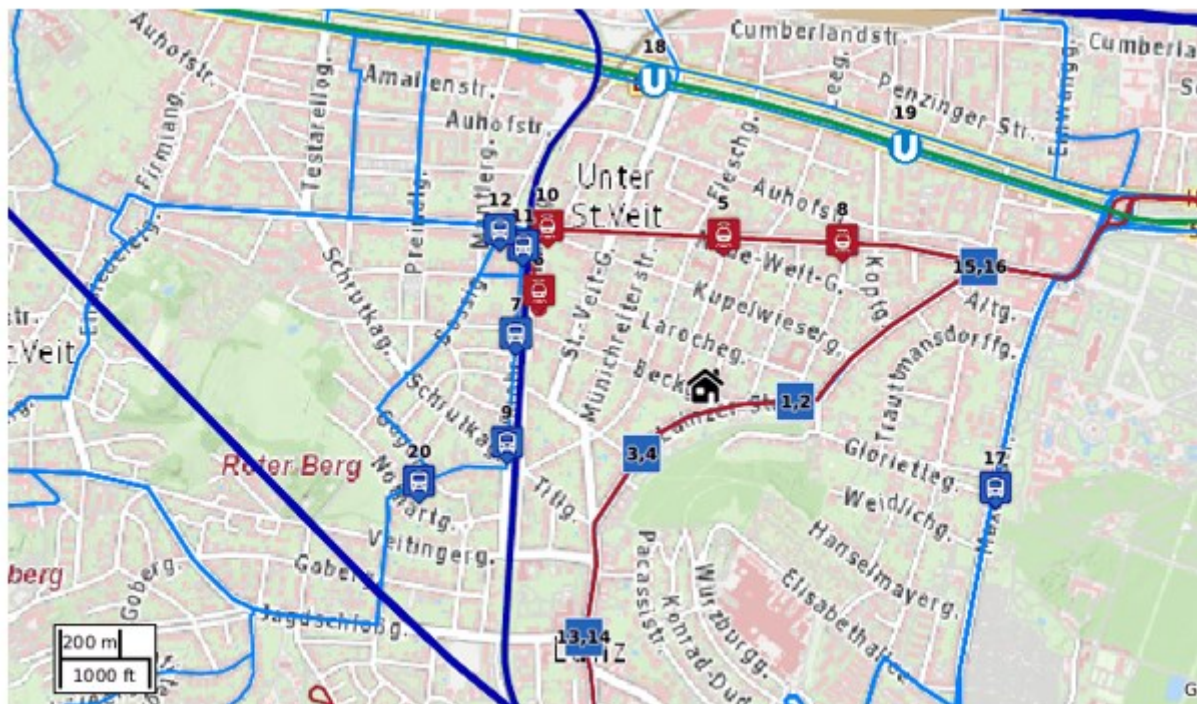
Das Wohnhaus befindet sich direkt im Kreuzungsbereich von Beckgasse und Elßnergasse und liegt im Villenviertel von Unter St. Veit. Es ist nördlich des Küniglberges und westlich von Schönbrunn gelegen.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 1.4.2024

Die Lainzer Straße liegt ca. 70m, die Hietzinger Hauptstraße liegt etwa 400m oder 5 Gehminuten entfernt. Zum Hietzinger Kai (U4 Stationen Braunschweigasse und Unter St. Veit) sind jeweils etwa 900m Distanz gegeben. Der Bewertungsgegenstand befindet sich in ca. 1,1km oder 15 Gehminuten entfernt vom Schlosspark Schönbrunn.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:



Straßenbahn

- 1 Gloriettegasse, Keine Adressinformation (233 m)
- 3 Stadlergasse, Keine Adressinformation (256 m)
- 5 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (419 m)
- 6 Unter St. Veit, Hummelgasse, Keine Adressinformation (535 m)
- 8 Wenzgasse, Keine Adressinformation (553 m)
- 10 Unter St. Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (613 m)
- 13 Jagdschloßgasse, Keine Adressinformation (758 m)
- 15 Dommayergasse, Keine Adressinformation (799 m)



Bus

- 2 Gloriettegasse, Keine Adressinformation (233 m)
- 4 Stadlergasse, Keine Adressinformation (259 m)
- 7 Rossiniggasse, Keine Adressinformation (548 m)
- 9 Schrutkagasse, Keine Adressinformation (581 m)
- 11 Unter St. Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (641 m)
- 12 Unter Sankt Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (719 m)
- 14 Jagdschloßgasse, Keine Adressinformation (757 m)
- 16 Dommayergasse, Keine Adressinformation (799 m)
- 17 Tiroler Gasse, Keine Adressinformation (863 m)
- 20 Tolstojgasse, Keine Adressinformation (848 m)



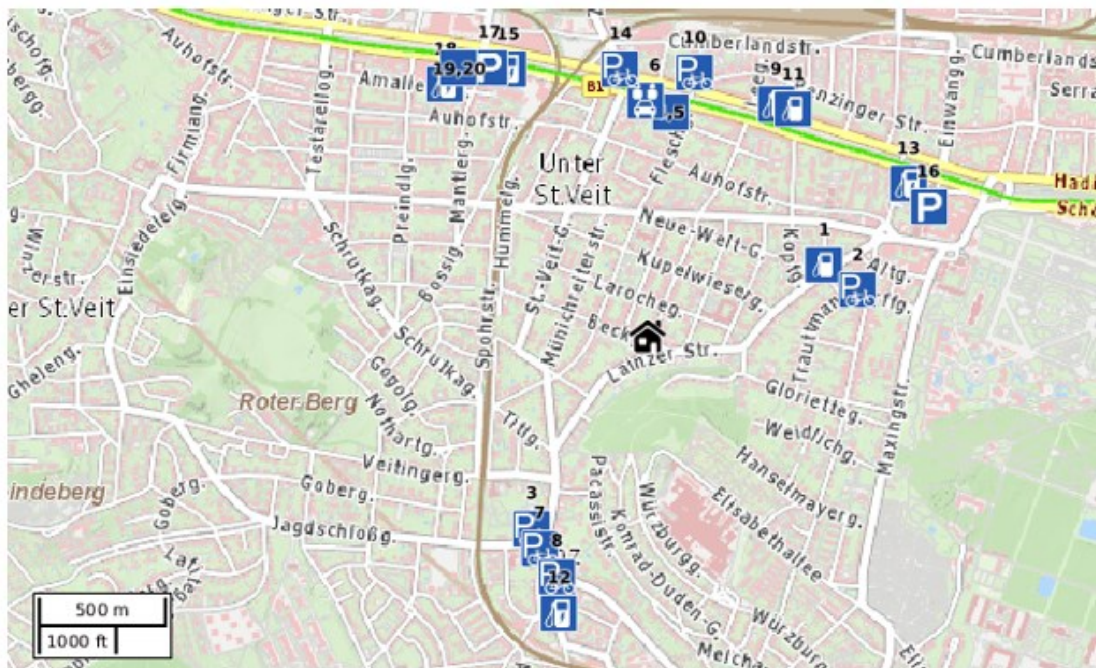
U-Bahn

- 18 Unter St. Veit, Keine Adressinformation (865 m)
- 19 Braunschweigasse, Keine Adressinformation (872 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März.2024

Anbindung an den Individualverkehr:

Über die nahegelegene Lainzer Straße erreicht man in etwa 1km Entfernung die B1 (Hietzinger Kai) und gelangt via Linke Wienzeile in etwa 8km oder 10-15 Minuten Fahrzeit in das Stadtzentrum von Wien. Die Stadtausfahrt von Wien (Auhof-Autobahnauffahrt zur A1) am westlichen Stadtrand ist ebenfalls über das Wiental (Hadikgasse) erreichbar. Dafür sind etwa 6km oder 10 Fahrminuten einzuplanen. Die Südautobahn A2 (Anschlussstelle Altmannsdorf) liegt ungefähr 5km oder 15 Fahrminuten entfernt.



Tankstelle

- 1 Shell, Lainzer Straße 14, 1130 Wien (632 m)
- 4 Jet, Keine Adressinformation (762 m)
- 11 Shell, Hadikgasse 128, 1140 Wien (904 m)
- 20 BP, Keine Adressinformation (1,11 km)

Fahrradabstellanlage

- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (713 m)
- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (757 m)
- 7 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (803 m)
- 8 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (867 m)
- 10 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (903 m)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (908 m)

Autowaschanlage

- 5 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (762 m)

Car-Sharing

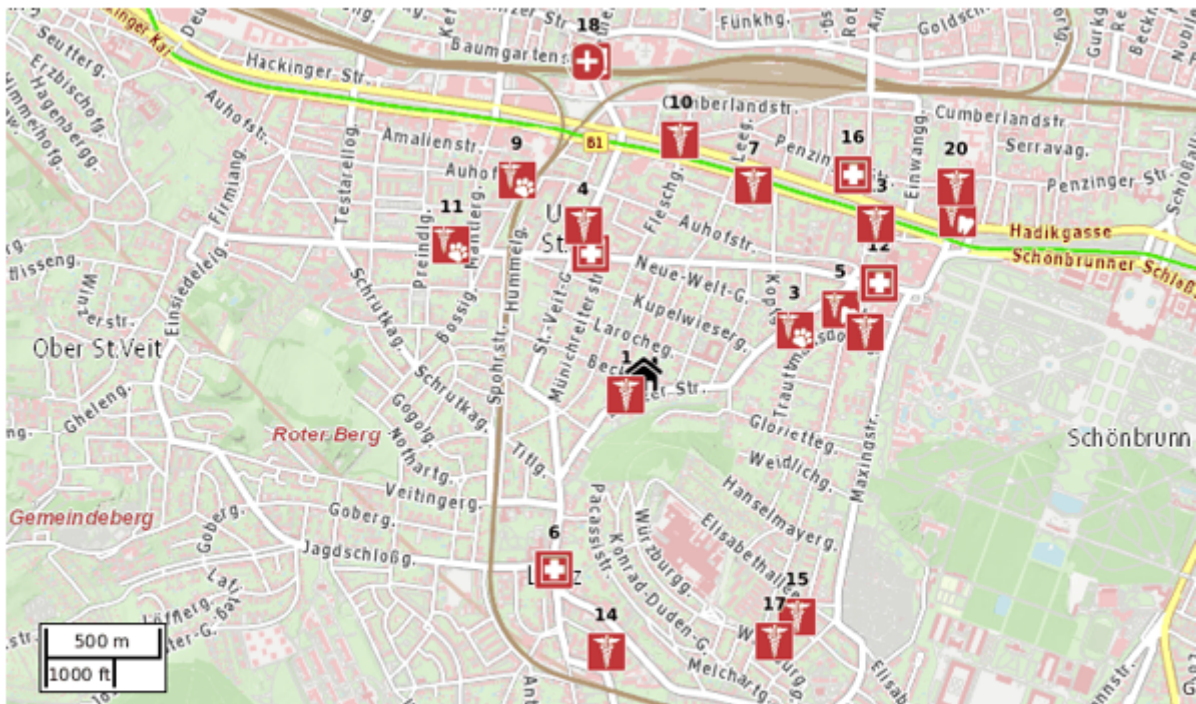
- 6 CarSharing.at, Hietzinger Kai 131, 1130 Wien (796 m)

Aufladestation

- 9 Shell Hadikgasse, Hadikgasse 128-134, 1140 Wien (891 m)
- 12 Lainzer Straße, Lainzer Straße 55, 1130 Wien (984 m)
- 13 Magistratisches Bezirksamt Hietzing, Eduard-Klein-Gasse 2-4, 1130 Wien (1,01 km)
- 15 BUWOG in Wien, Hietzinger Kai 131, 1130 Wien (1,01 km)
- 18 Schnellladestation MERKUR, Hietzinger Kai 135, 1130 Wien (1,08 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März.2024

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung:



Arzt

- 1 Pilzambulatorium Hietzing, Lainzer Straße 58, 1130 Wien (99 m)
- 4 Dr. Susanne Katzensteiner, St.-Veit-Gasse 41, 1130 Wien (583 m)
- 7 Gruppenpraxis Dr. Andreas Gschnait & Dr. Andrea Vogel, Hietzinger Kai 67-69/2, 1130 Wien (800 m)
- 8 Dr. Monika Matal, Fasholdgasse 3/10, 1130 Wien (826 m)
- 10 Dr. Christoph Dalbauer, Astgasse 1, 1140 Wien (868 m)
- 13 Labors.at, Keine Adressinformation (1,02 km)
- 14 DR. Koch - Turner Ursula, Keine Adressinformation (1,03 km)
- 15 Dr. Gerhard Strohmaier, Hochheimgasse 26, 1130 Wien (1,05 km)
- 17 Ao.Univ.Prof. Dr. Gerald Wiest, Würzburggasse 20/2, 1130 Wien (1,09 km)
- 20 Dr. Barbara Fink, Penzinger Straße 63, 1140 Wien (1,34 km)

Apotheke

- 2 Westend-Apotheke, Hietzinger Hauptstraße 64, 1130 Wien (481 m)
- 6 Apotheke am Lainzer Platz, Lainzer Straße 139, 1130 Wien (789 m)
- 12 Alt-Hietzinger Apotheke "Zum Auge Gottes", Hietzinger Hauptstraße 24, 1130 Wien (927 m)
- 16 St. Lucas-Apotheke, Penzinger Straße 99, 1140 Wien (1,06 km)

Tierarzt

- 3 Tierarztpraxis d'Orazio, Keine Adressinformation (577 m)
- 9 Tierarztpraxis Wiental, Auhofstraße 61, 1130 Wien (846 m)
- 11 Keine Namensinformation, Hietzinger Hauptstraße 106, 1130 Wien (849 m)

Zahnarzt

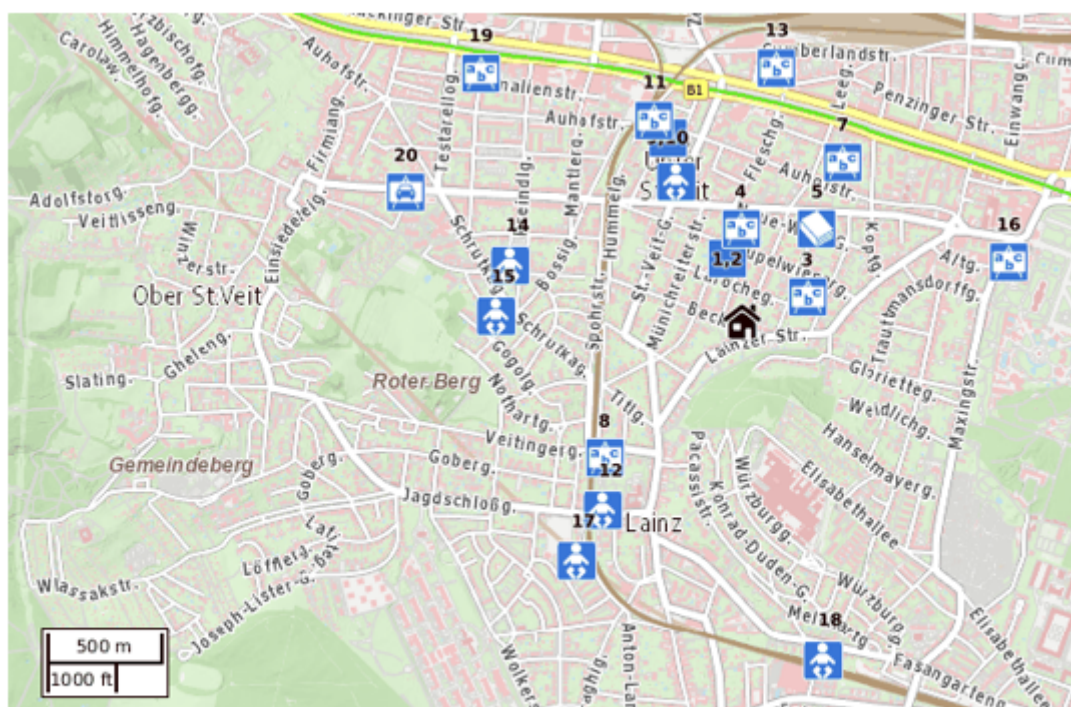
- 5 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (761 m)
- 19 Dr. Werner Püringer, Nisselgasse 1-3/3, 1140 Wien (1,29 km)

Rettungsstützpunkt

- 18 Rettungsstation Penzing, Keine Adressinformation (1,16 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März 2023

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung



Kindergarten

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (234 m)
- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (236 m)
- 6 Keine Namensinformation, St.-Veit-Gasse 46, 1130 Wien (561 m)
- 12 Pfarrkindergarten Lainz der St. Nikolausstiftung, Keine Adressinformation (839 m)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (854 m)
- 15 Pfarrkindergarten, Keine Adressinformation (879 m)
- 17 Kindergarten Vielfalt, Waldvogelstraße 10-14, 1130 Wien (1,05 km)
- 18 Pfarrkindergarten St. Hemma, Wattmannngasse 105, 1130 Wien (1,27 km)

Schule

- 3 Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium, wirtschaftliches Realgymnasium Wenzgasse, K (252 m)
- 4 BG 13 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (338 m)
- 7 Wiener Schule der Osteopathie, Frimbergergasse 6, 1130 Wien (688 m)
- 8 Mittelschule Veitingergasse, Keine Adressinformation (715 m)
- 9 Friedrich Eymann Waldorfschule, Feldmühlgasse 26, 1130 Wien (728 m)
- 10 Volksschule Auhofstraße, Keine Adressinformation (729 m)
- 11 ORG Rudolf Steiner, Keine Adressinformation (805 m)
- 13 Goethe-Gymnasium, Keine Adressinformation (937 m)
- 16 Volksschule Am Platz, Keine Adressinformation (1,00 km)
- 19 Berufsschule für Einzelhandel, Keine Adressinformation (1,32 km)

Bibliothek

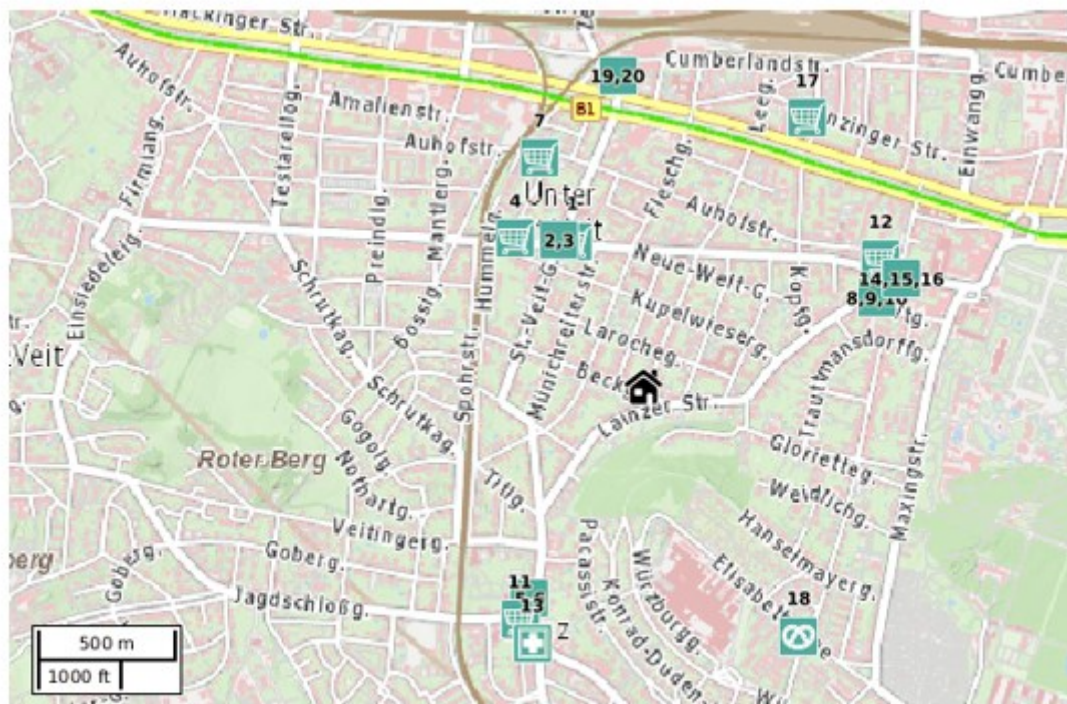
- 5 Villa Fantastica, Keine Adressinformation (433 m)

Fahrschule

- 20 Fahrschule Hietzing, Keine Adressinformation (1,32 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März 2023

Überblick über Nahversorgung



Supermarkt

- 1 Billa, Hietzinger Hauptstraße 66, 1130 Wien (491 m)
- 4 Spar Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 82-84, 1130 Wien (594 m)
- 7 Billa, Keine Adressinformation (761 m)
- 8 denn's Biomarkt, Lainzer Straße 11, 1130 Wien (742 m)
- 9 Naturkost, Altgasse 23a, 1130 Wien (757 m)
- 11 Spar, Keine Adressinformation (802 m)
- 12 Spar, Keine Adressinformation (822 m)
- 14 Spar Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 17, 1130 Wien (855 m)
- 17 Spar, Penzinger Straße 1140 Wien (957 m)
- 19 Penny, Zehetnergasse 6, 1140 Wien (946 m)

Drogerie

- 2 Eisbären Drogerie, Hietzinger Hauptstraße 72, 1130 Wien (518 m)
- 5 DM Drogeriemarkt, Keine Adressinformation (741 m)
- 13 Bipa, Lainzer Straße 152, 1130 Wien (852 m)
- 20 Bipa, Zehetnergasse 6, 1140 Wien (950 m)

Bäckerei

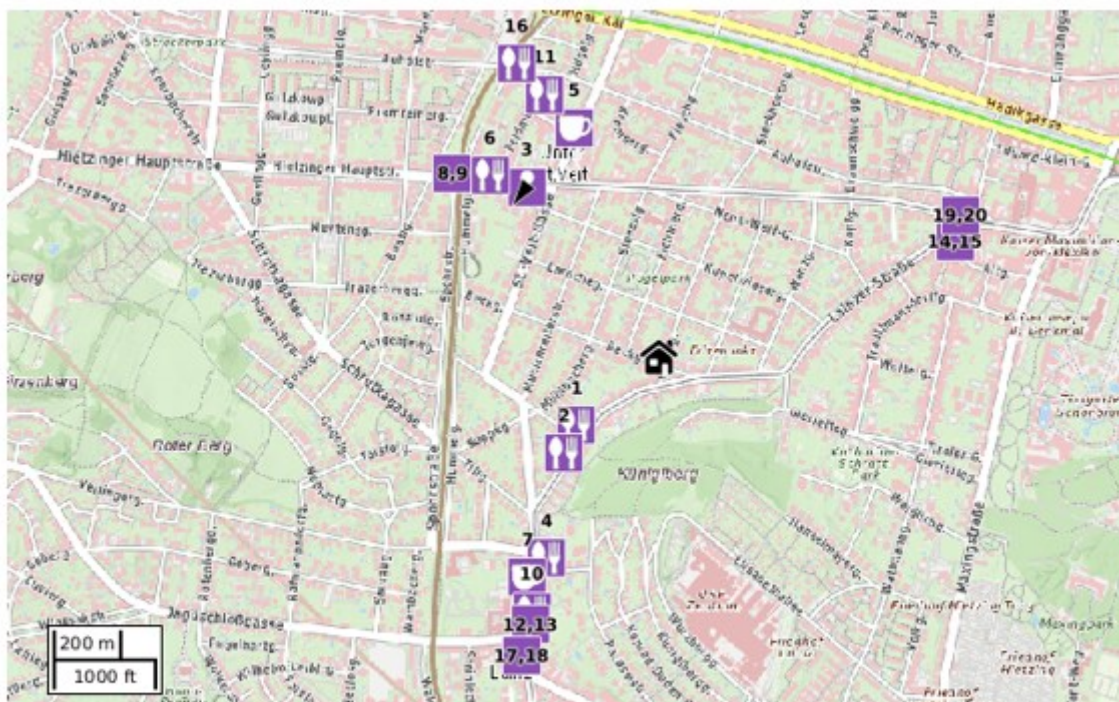
- 3 Bäckerei Schwarz, Hietzinger Hauptstraße 68-70, 1130 Wien (506 m)
- 6 Bäckerei Schwarz, Keine Adressinformation (722 m)
- 10 Gradwohl, Lainzer Straße 3-5, 1130 Wien (790 m)
- 16 Felber, Keine Adressinformation (886 m)
- 18 Anker, Keine Adressinformation (897 m)

Süßwaren

- 15 Xocolat, Lainzer Straße 1, 1130 Wien (820 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März 2023

Überblick über Gastronomie



Restaurant

- 1 Osteria Piccolino, Lainzer Straße 80, 1130 Wien (266 m)
- 2 Wok'in, Lainzer Straße 84, 1130 Wien (336 m)
- 4 Wambacher, Lainzer Straße 123, 1130 Wien (573 m)
- 6 Sun, Hietzinger Hauptstraße 1130 Wien (617 m)
- 10 Hanil Sushi, Lainzer Straße 131, 1130 Wien (707 m)
- 11 Weinschenke Schneider, Keine Adressinformation (712 m)
- 13 il giardino, Lainzer Straße 131, 1130 Wien (717 m)
- 15 Die Würstlerei, Lainzer Straße 7, 1130 Wien (769 m)
- 16 Yildiz Villa, Auhofstraße 80, 1130 Wien (810 m)
- 17 Al Pacino, Keine Adressinformation (816 m)
- 18 China Restaurant Hietzing, Keine Adressinformation (818 m)
- 19 Restaurant Plachutta, Auhofstraße 1, 1130 Wien (843 m)
- 20 Mario, Lainzer Straße 2, 1130 Wien (814 m)

Eissalon

- 3 Schoko & Fiocco, Hietzinger Hauptstraße 69, 1130 Wien (535 m)

Café

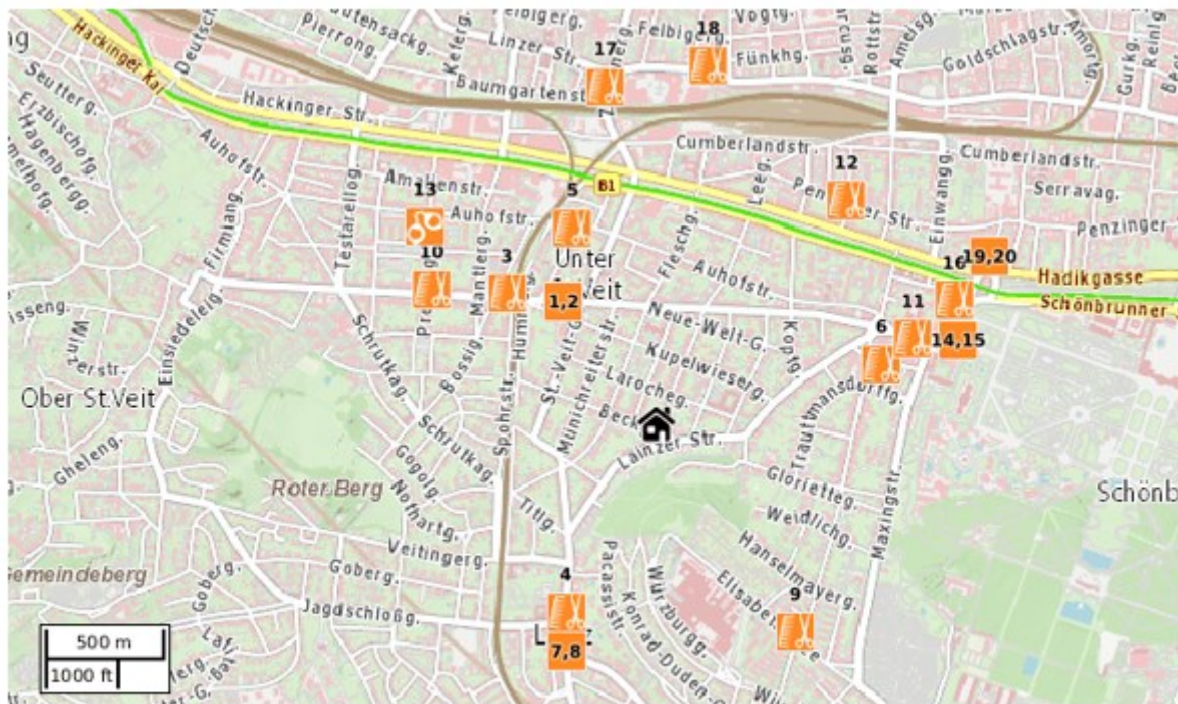
- 5 Teenorissimo, Wittegasse 2, 1130 Wien (608 m)
- 7 Tete a Tee GmbH & Co KG, Lainzer Strasse 130, 1130 Wien (637 m)
- 9 Cafe-Konditorei Peter Brey, Hietzinger Hauptstraße 92, 1130 Wien (695 m)

Fast-Food Restaurant

- 8 Seidel, Hietzinger Hauptstraße 90, 1130 Wien (680 m)
- 12 Eck Meck, Keine Adressinformation (758 m)
- 14 Trzesniewski, Altgasse 1, 1130 Wien (814 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März 2023

Dienstleistungen (Friseur, Post, Polizei,)



Postamt

- 1 PA 1132, Hietzinger Hauptstraße 80, 1130 Wien (560 m)
- 14 PA 1130, Hietzinger Hauptstraße 1A, 1130 Wien (1,12 km)

Friseur

- 2 g'waschn g'schittn g'föhnt, Keine Adressinformation (527 m)
- 3 Mario, Hietzinger Hauptstraße 92, 1130 Wien (701 m)
- 4 Coiffeur, Keine Adressinformation (732 m)
- 5 beauty & hair, Keine Adressinformation (754 m)
- 6 Coiffeur Philip, Altgasse 15, 1130 Wien (822 m)
- 8 Hair Artner, Keine Adressinformation (877 m)
- 9 Salon Martha, Keine Adressinformation (878 m)
- 10 Haar-Genau, Keine Adressinformation (926 m)
- 11 Strassl, Hietzinger Hauptstraße 5, 1130 Wien (955 m)
- 12 Friseurteam Adam, Penzinger Straße 122, 1140 Wien (1,04 km)
- 16 Eppl, Keine Adressinformation (1,14 km)
- 17 Friseur Elisabeth, Zehetnergasse 15, 1140 Wien (1,20 km)
- 18 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,28 km)
- 19 Friseur- und Beautysalon, Nisselgasse 5, 1140 Wien (1,30 km)
- 20 GARY - Styling & Trends, Nisselgasse 11, 1140 Wien (1,33 km)

Polizeidienststelle

- 7 Polizeiinspektion Lainzer Straße, Lainzer Straße 147, 1130 Wien (838 m)
- 13 Polizeiinspektion Preindlgasse, Preindlgasse 21-23, 1130 Wien (1,07 km)
- 15 Polizeiinspektion Am Platz, Am Platz 1130 Wien (1,09 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand März 2023

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft bestehend aus den Grundstücken Nr. 283/4 und 283/5 ist eine Eckparzelle und hat insgesamt betrachtet annähernd die Form eines Rechtecks (bewertungsgegenständliche Grundstücke gelb markiert):



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
Bewertungsgegenstand gelb umrandet eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand März 2024

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an der straßenseitigen Grundgrenze Eißlergasse an das öffentliche Gut angebunden.

Die Grundstücke sind weitgehend horizontal-eben gelegen. Das an der Straßenseite Beckgasse vorgelagerte Grundstück Nr. 283/34 ist zwar in natura durch die straßenseitige Einfriedung der Liegenschaft scheinbar dem Objekt zugehörig, ist jedoch nicht im Eigentum des Verpflichteten. Die südliche Grundgrenze von Gst. Nr. 283/4 verläuft etwa an der vorderen Gebäudefront. Das vorgelagerte Grundstück 283/34, das in natura einen Vorgarten darstellt, steht im Eigentum der Stadt Wien. Die Feststellung, ob an der Grundgrenze zwischen 283/4 und 283/34 möglicherweise ein Grenzüberbau gegeben wäre, kann nur durch einen Geometer erfolgen.

Insgesamt hat die Bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 989 m² gemäß Angaben im Grundbuchsatz. Die Liegenschaft befindet sich allerdings noch nicht im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich nicht gesichert sind.

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersatzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/> Stand Juni 2023)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



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

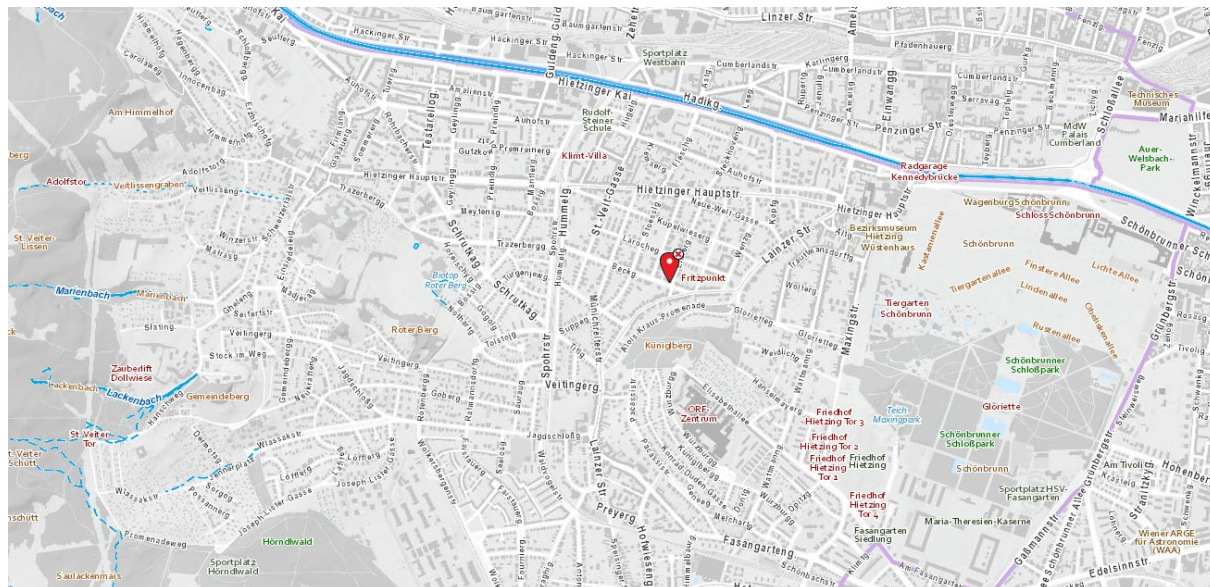
Bewertungsgegenstand gelb umrandet eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand März 2024

Widmung	W - Bauland Wohngebiet - Schutzzone eingetragen
Bebauungsbestimmungen	II - gk - 10,5 m - BB - G.... Bauklasse II, gekuppelte Bauungsweise, 10,5m maximale Gebäudehöhe, Besondere Bauungsbestimmungen eingetragen; bebaubare Fläche mit rot strichlierter Linie eingetragen - teilweise im Bereich des Gebäudebestands eingetragen, im Bereich der südlichen Grundgrenze ragt der Gebäudebestand über die vorgesehe Grenzen der Bebaubarkeit hinaus, im Bereich nördlich des Gebäudebestands ist die bebaubare Zone über den Altbestand hinausragend eingezeichnet; die übrige Grundfläche ist als G bezeichnet und muss somit gärtnerisch gestaltet werden.

GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Erläuterungen zum Gefahrenzonenplan – Naturgefahren – Hochwasserrisiko

Aus der nachfolgenden Darstellung ist ersichtlich, dass keine Hochwasserrisikozone im Bereich der Beckgasse 14 vorliegt:



■ Hochwasser- und Gefahrenzonenpläne

■ Gefahrenzonenplan gemäß WRG-CZPV ▼

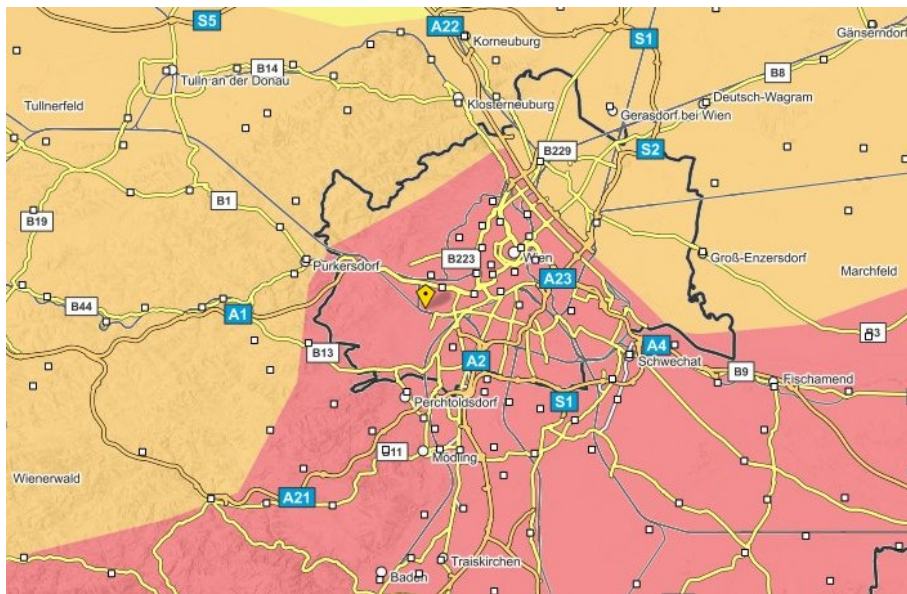
- Rote Zone
- Rot-Gelbe Zone
- Gelbe Zone
- Blaue Zone
- Gelb schraffierte Zone

■ Hochwasserüberflutungsflächen ▼

- HQ30 – 30-jährliches Hochwasser
- HQ100 – 100-jährliches Hochwasser
- HQ300 – 300-jährliches Hochwasser

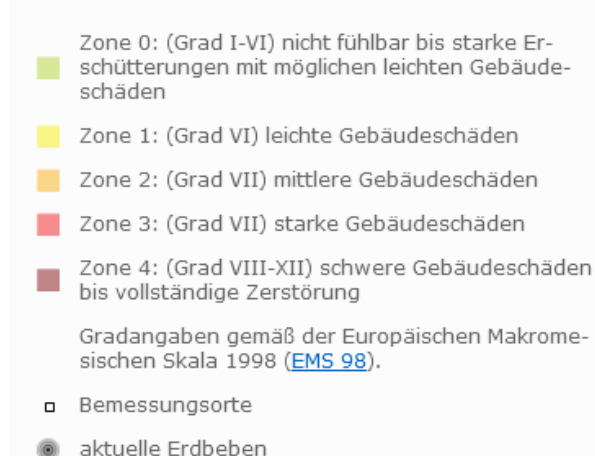
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/> Stand April 2024

Die folgende Karte zeigt die durch Erdbeben gefährdeten Gebiete im Raum von Wien. Daraus ist ersichtlich, dass die Gemeinde Wien im rot markierten Bereich – Zone 3 (Grad VII) liegt und somit eine Gefährdung mit starken Gebäudeschäden aufweist.

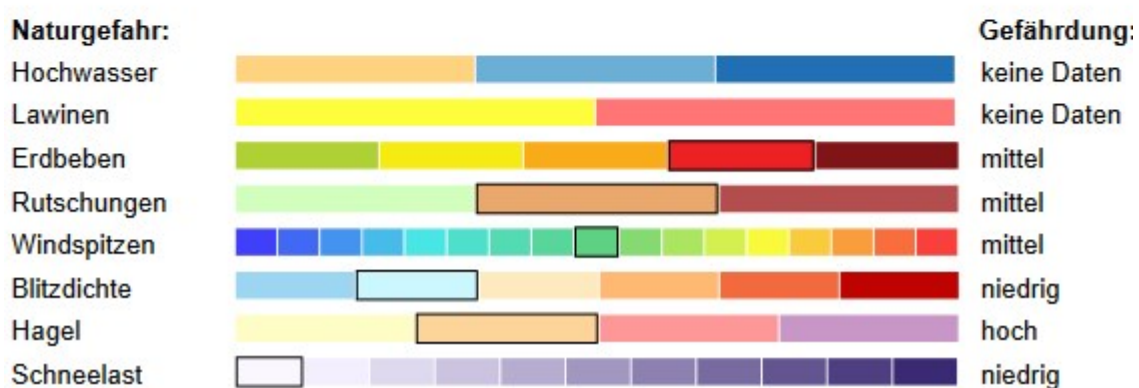
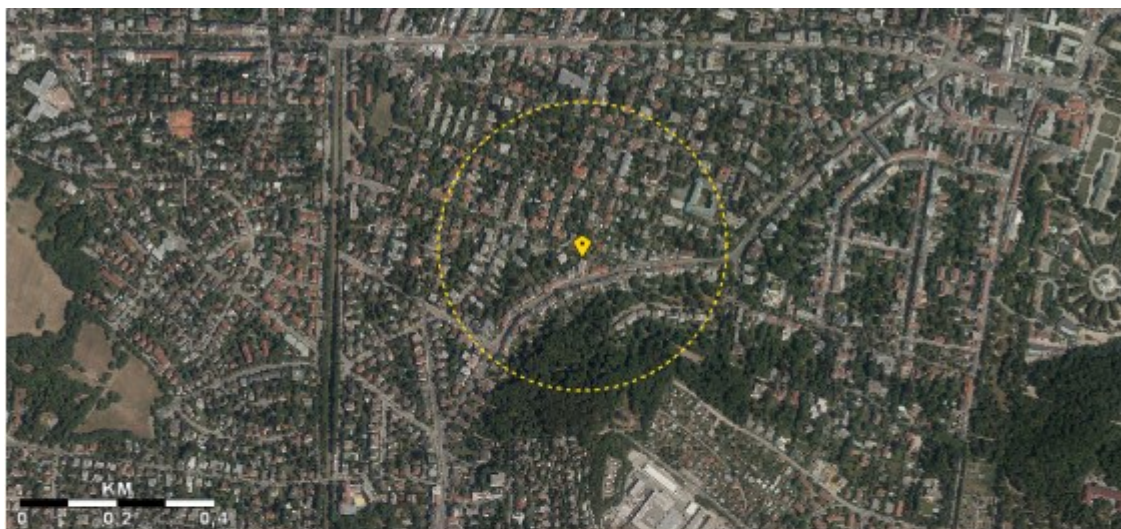


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand März 2024 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit gelbem Pfeil** markiert

Erdbebengefährdungskarte Österreich



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand März 2024



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.qv.at/> Stand März 2024

Aus dem HORA-Pass ist für den Standort Beckgasse 14 im Umkreis von 300m eine niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Mittlere Gefährdungslage ergibt sich für Erdbeben, Rutschungen und Windspitzen. Für Hagel ist die Gefährdungslage hoch. Für Lawinengefahr und Gefahr von Hochwasser sind keine Daten vorhanden.

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

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

im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes durchgeführten Erhebungen sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene gemeldeten Ablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 283/4 in Unter St. Veit (1215) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 283/5 in Unter St. Veit (1215) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

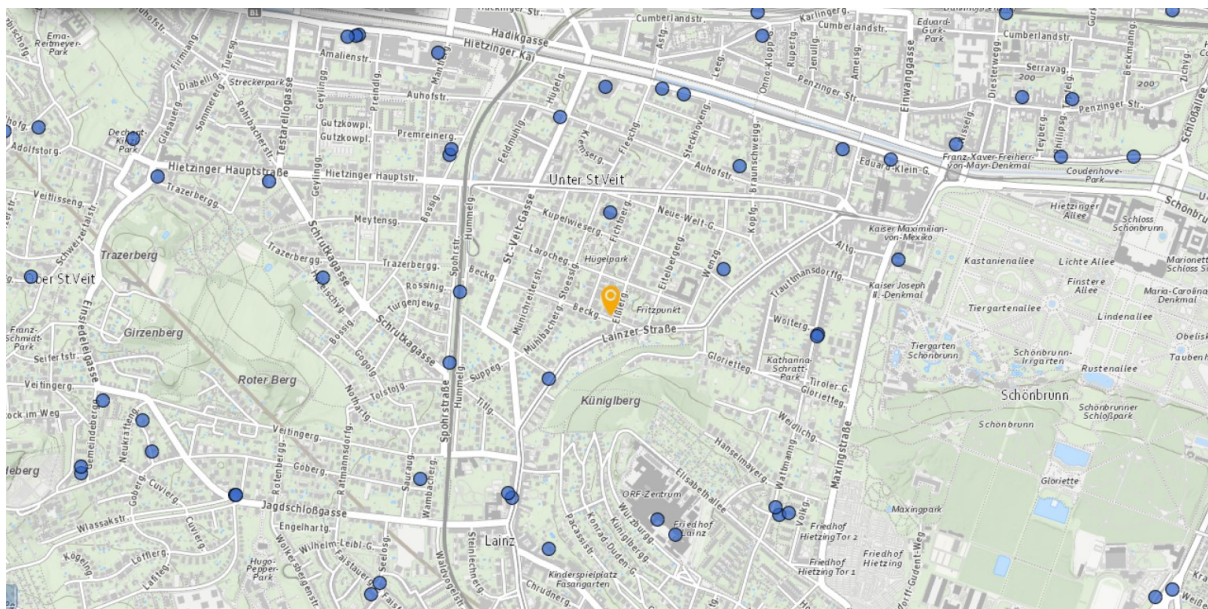
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <https://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand März 2024

Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf den Grundstücken keine Verunreinigungen befinden könnten. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

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



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.senderkataster.at/>, Stand März 2024

Ersichtlich ist aus der obigen Darstellung jedoch, dass Mobilfunkanlagen im Nahbereich der zu bewertenden Liegenschaft mehrfach vorhanden sind.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Umgebungsärm beinhaltet Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen als Lärmquellen. Im Ballungsraum Wien werden darüber hinaus das gesamte Straßen- und Schienennetz sowie Gelände für industrielle Tätigkeiten berücksichtigt. Der aktuelle Stand der veröffentlichten Karten bezieht sich auf die zuletzt im April 2023 umgesetzte Überarbeitung.

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlicht. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Für den Lärm stehen verschiedene Karten zur Verfügung

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

Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Aus den Kartendarstellungen für die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr lässt sich ablesen, dass es Beeinträchtigungen im Bereich von 55dB -65 dB an der Kreuzung Elßergasse und Beckgasse gibt.



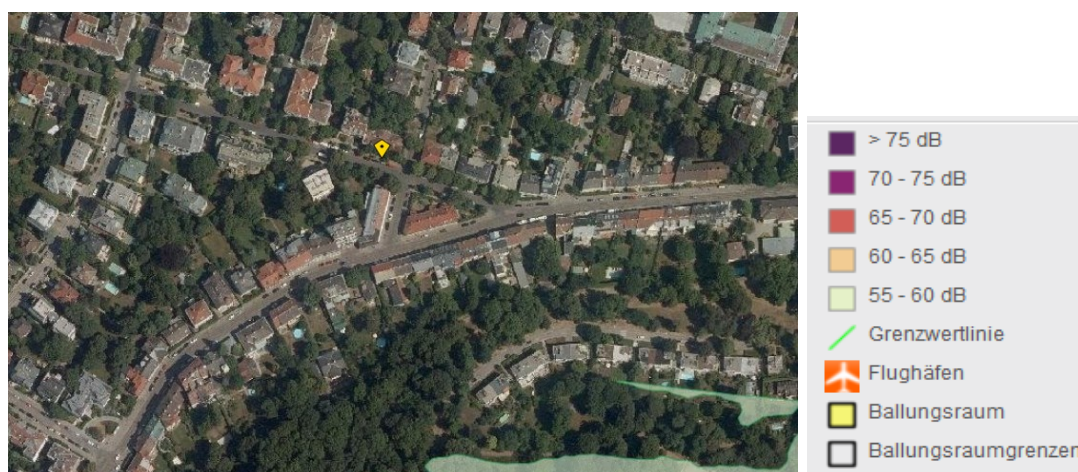
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 1.März 2024

Für den gleichen Messpunkt (Beckgasse 14) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen über 55 dB eingetragen:



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 1.März 2024

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte auch keine Beeinträchtigungen angegeben, allerdings sind dabei nur die Immissionen von Großflughäfen berücksichtigt, nicht jedoch kleinere Flugplätze und Flughäfen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 1.März 2024

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind bezüglich industrieller Anlage für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine beeinträchtigenden Lärmwerte gegeben.

BESCHREIBUNG DER VORHANDENEN BAUWERKE

Auf dem Grundstück in der Beckgasse 14/Eißlergasse 5 ist ein Wohnhaus sowie ein Nebengebäude (Garage) errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die östlich gelegene öffentliche Straße (Eißlergasse).

BAUDATEN

Die nachfolgenden Angaben sind dem Bauakt bei der Gemeinde Wien (MA 37 Baupolizei) entnommen und wurden durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch Angaben der für Baugebrechen zuständigen Magistratsabteilung MA 25 ergänzt. Weiters stand eine Studie (Diplomarbeit²) zu dieser Liegenschaft zur Verfügung:

Das Wohnhaus wurde parallel zur Beckgasse auf einem Eckgrundstück errichtet, Der Eingangsbereich befindet sich auf der Rückseite des Wohnhauses, über einen etwa 16m² großer Vorbau, in denen der Windfang der Haupteingang und Sanitärräume untergebracht sind.

Das Gebäude bestand ursprünglich aus sechs Wohnungen, vier davon im Erdgeschoss und zwei weitere im 1. Obergeschoss. Durch einen nachträglichen Dachausbau wurde eine zusätzliche etwa 150 m² große Wohnung geschaffen, sodass das Wohnhaus aus insgesamt 7 Wohnungen besteht.

Errichtung des Wohnhauses

- Baubewilligung: unbekannt, Errichtungszeitpunkt ca. 1898
- Benützungsbewilligung: unbekannt

Kanalanschluss

- Baubewilligung laut Genehmigungsvermerk auf dem Einreichplan 28.3.1898
- Benützungsbewilligung: unbekannt

Einfriedungsmauer auf der Straßenseite Eißlergasse

- Baubewilligung laut Genehmigungsvermerk auf dem Einreichplan 31.5.1898

Dachgeschossausbau (Teilausbau)

- Baubewilligung laut Genehmigungsvermerk auf dem Einreichplan/Auswechslungsplan 10.7.1922/18.9.1922
- Benützungsbewilligung: Bescheid vom 18.9.1922

Errichtung Nebengebäude (Garage)

- Baubewilligung auf Widerruf vom 2.12.1922
- Benützungsbewilligung: Bescheid vom 22.12.1922

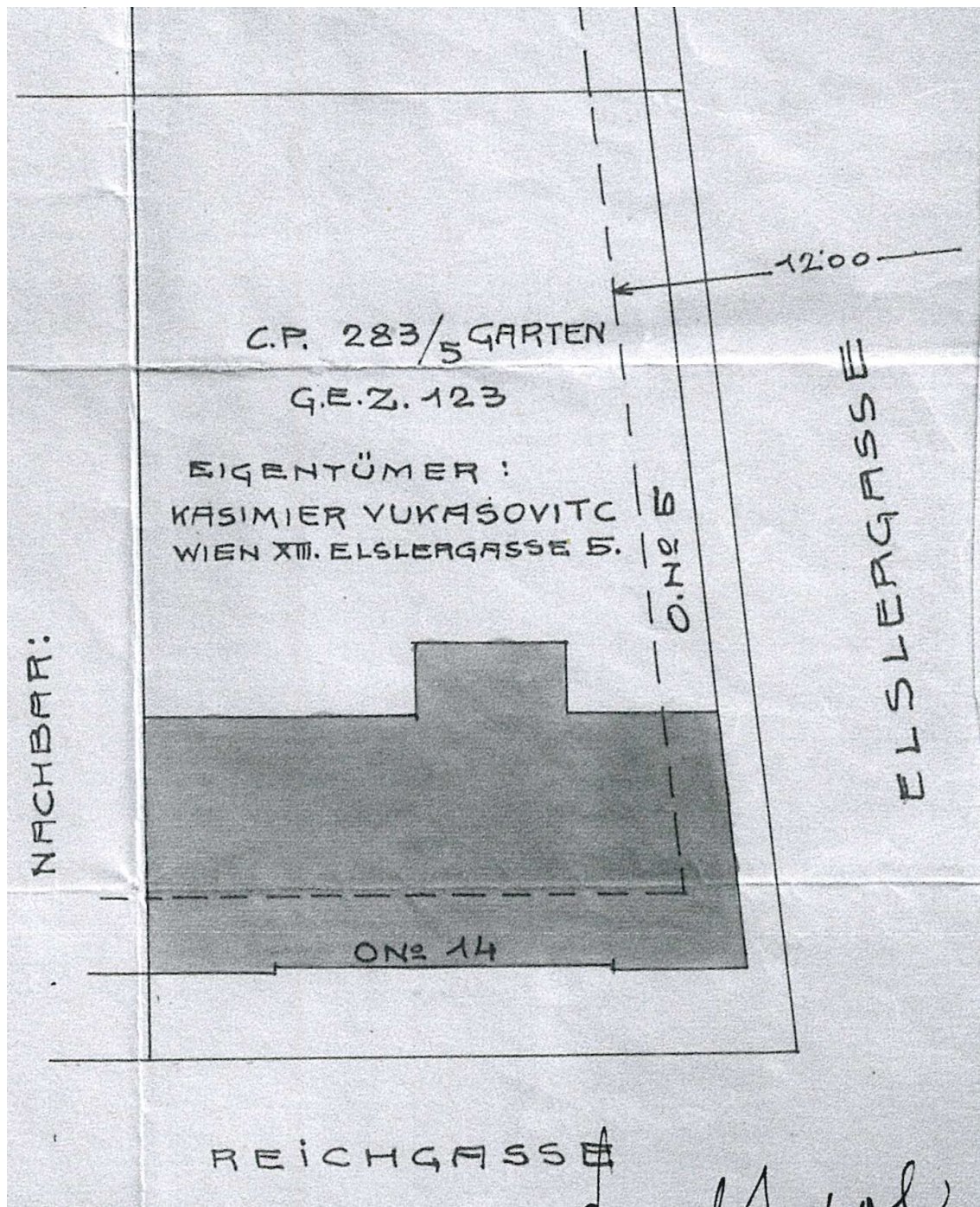
² Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Plan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Genehmigungsvermerk vom 18.9.1922, „ NICHT maßstabgetreu, Anmerkung: Reichgasse ist die frühere Bezeichnung der Beckgasse

GEBÄUDEANSICHTEN

Straßenansicht



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU

Ansicht Straßenfront Beckgasse



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Plan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss,
Genehmigungsvermerk vom 18.9.1922, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDESCHNITTE



Abb. 28: Schnitt B, M 1:200

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU

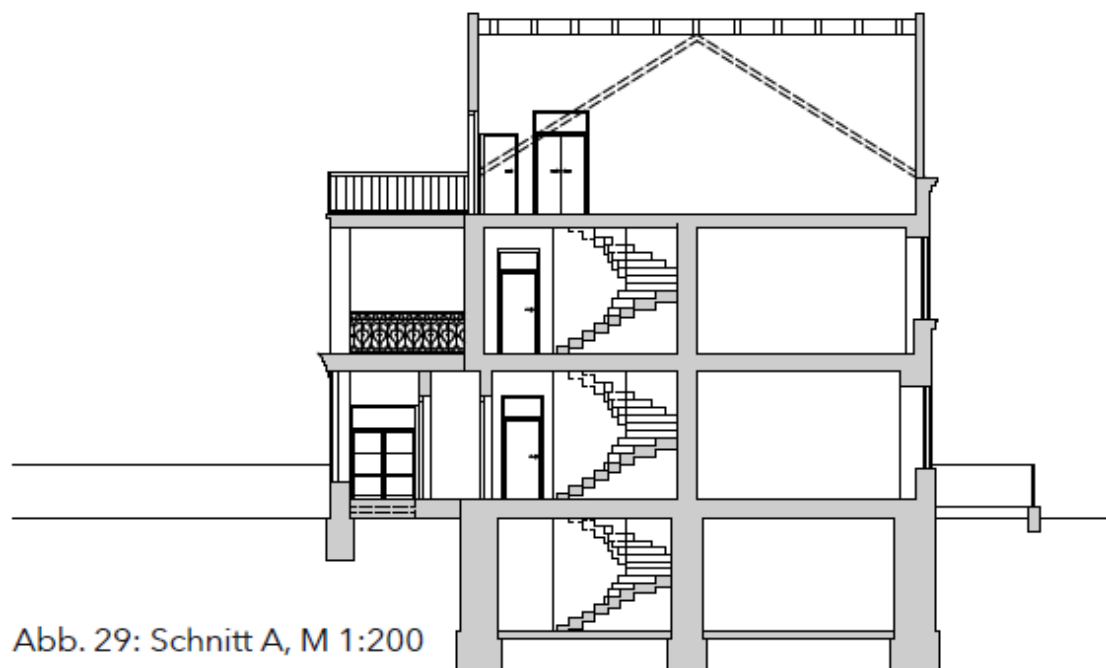
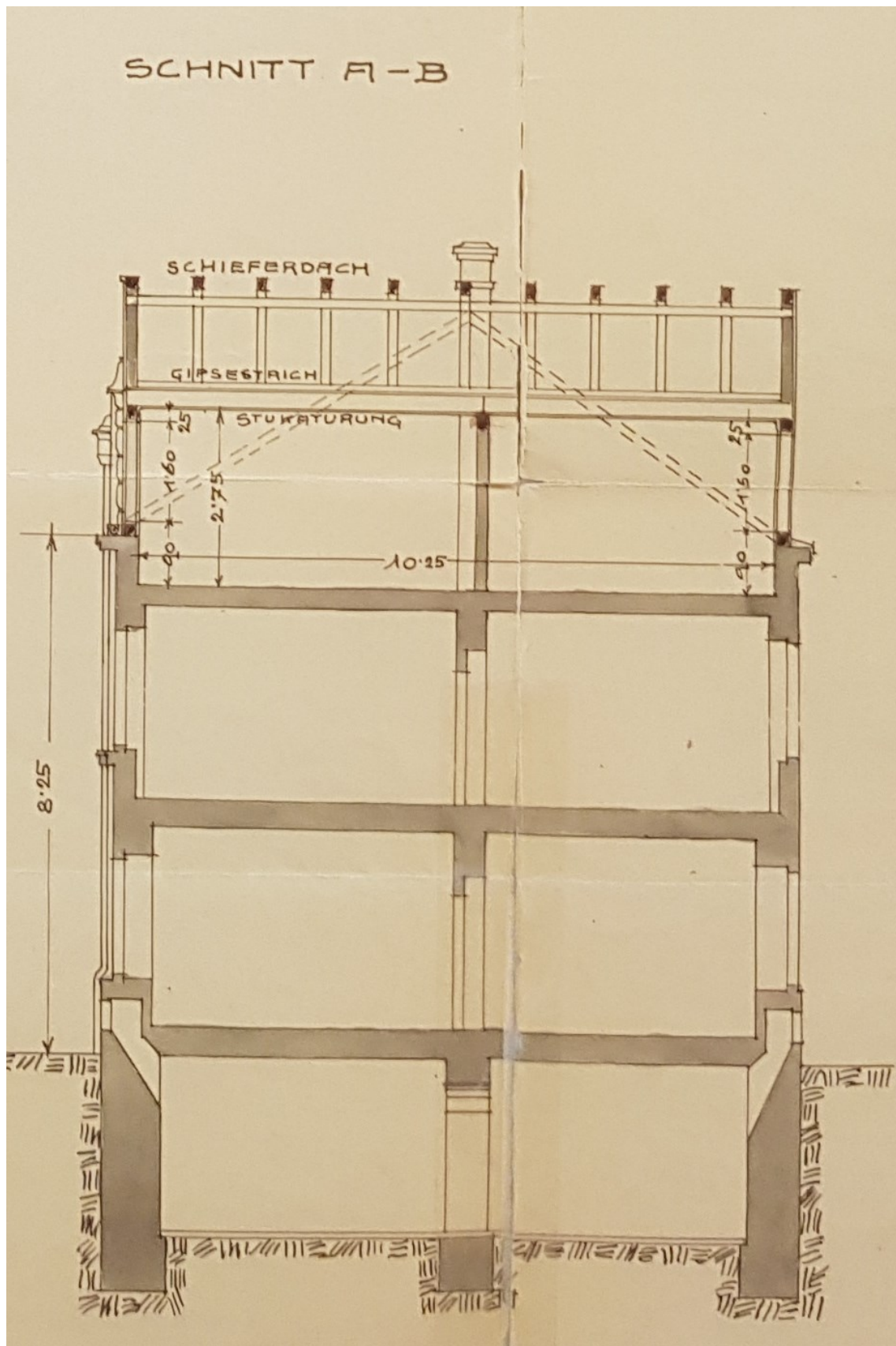


Abb. 29: Schnitt A, M 1:200

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Plan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Genehmigungsvermerk vom 18.9.1922, ₂ NICHT maßstabgetreu

Für das Wohngebäude sind keine Pläne für das Kellergeschoss und das Erdgeschoss im Bauakt vorhanden.

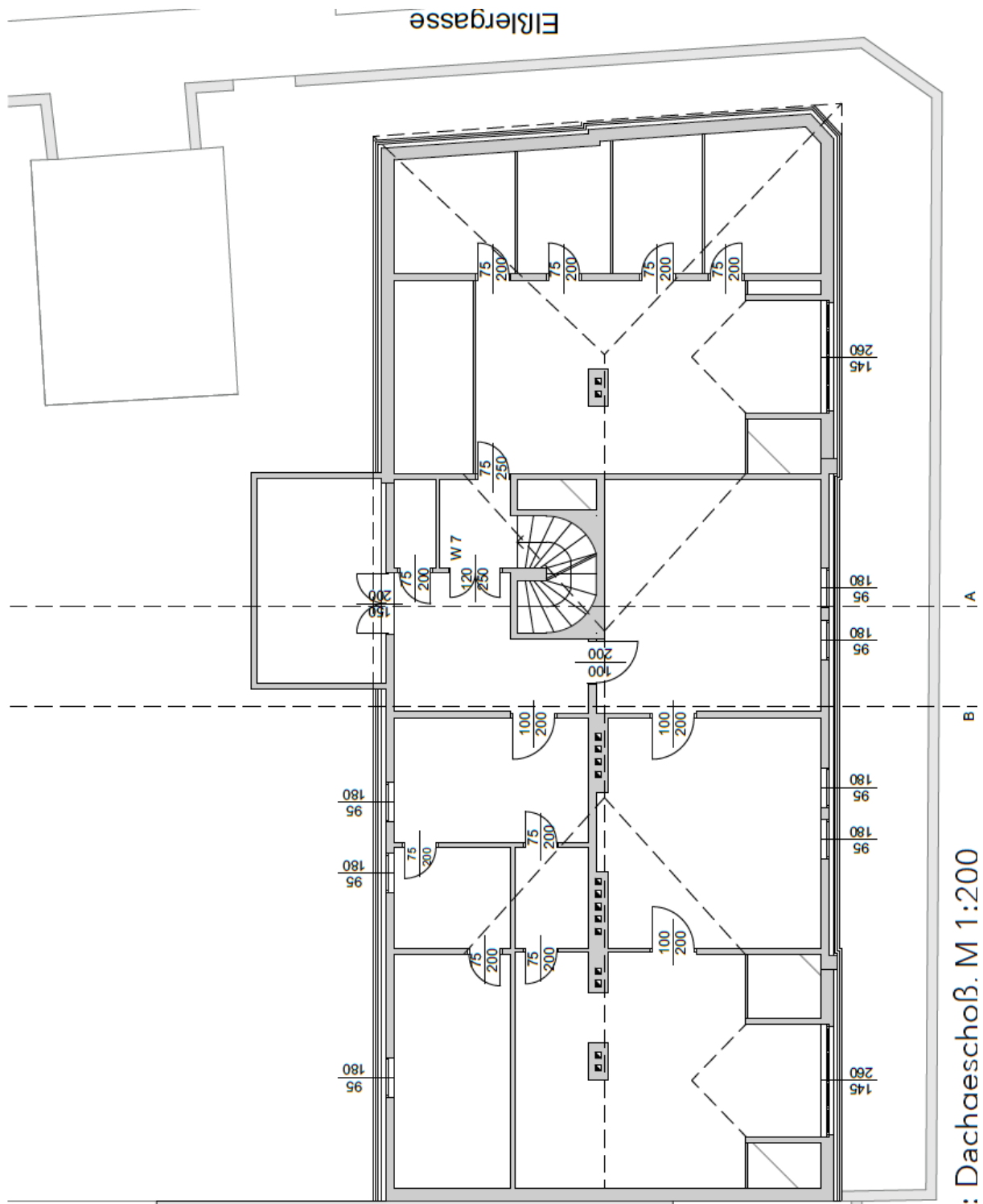
AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien, Beckgasse 14 ident Elßlergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien, Beckgasse 14 ident Elßlergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

[illegible]

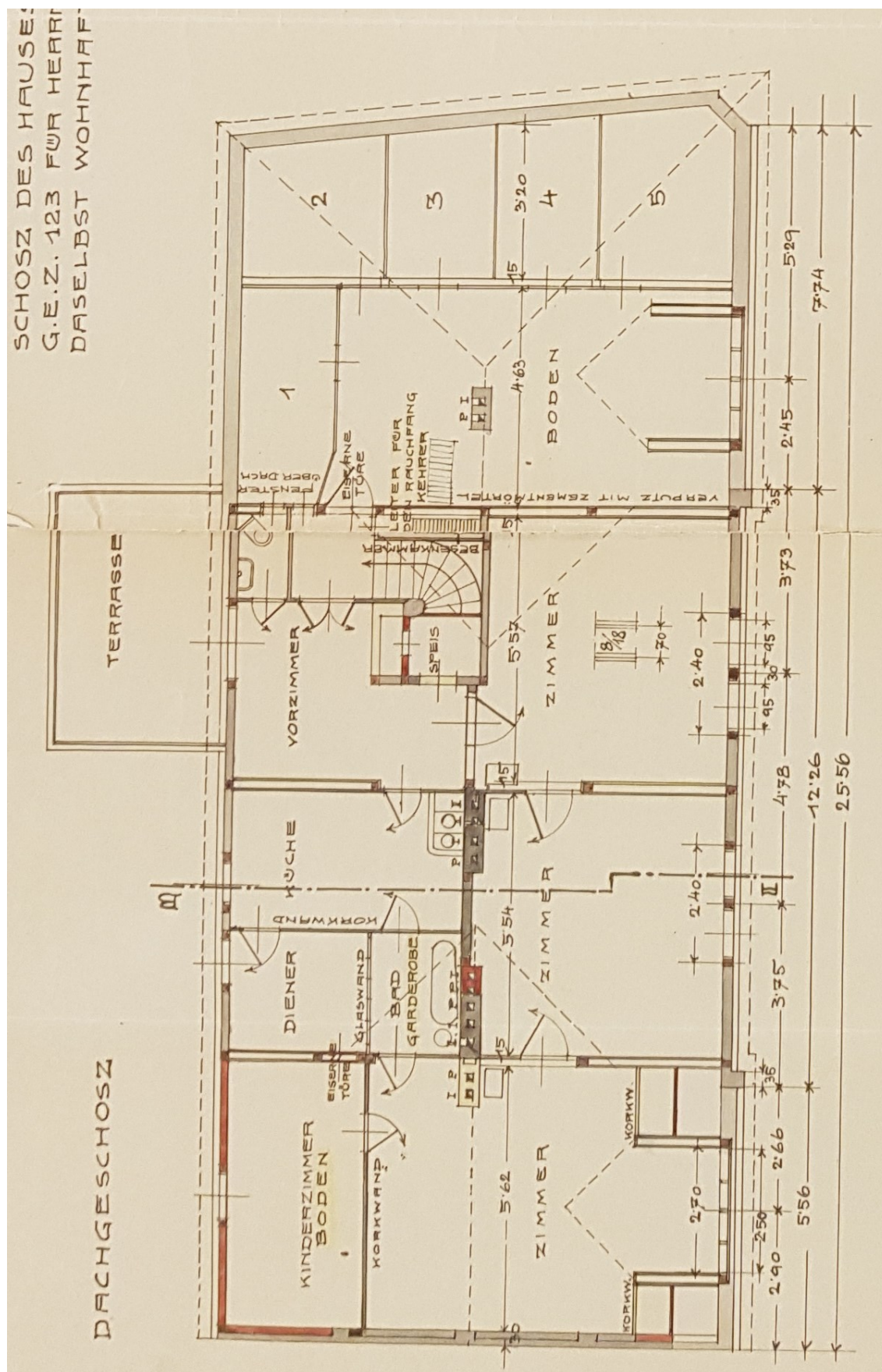
AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien, Beckgasse 14 ident Elßlergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

Grundrissplan Wohngebäude Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU

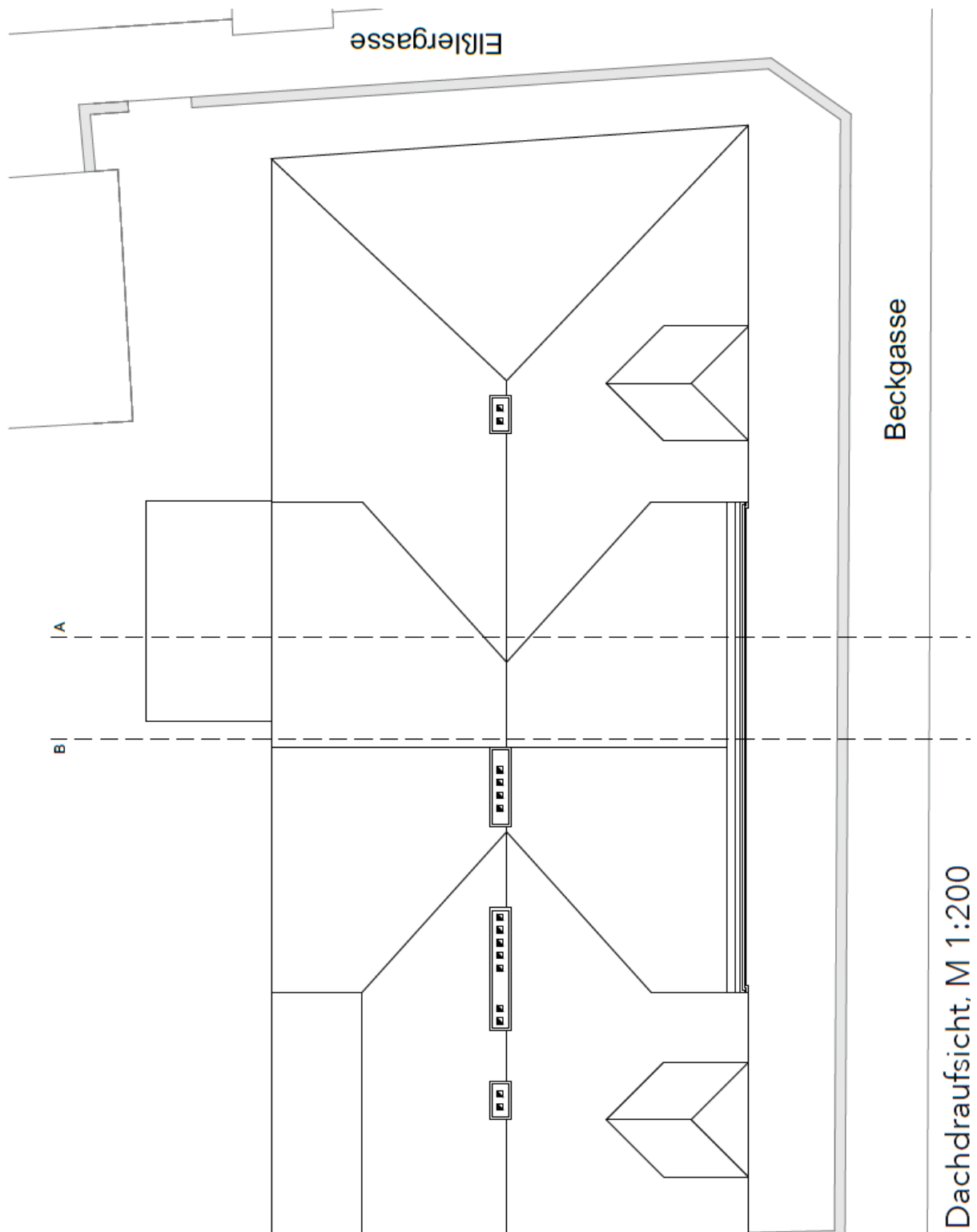
Grundrissplan Wohngebäude Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Plan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Genehmigungsvermerk vom 18.9.1922, NICHT maßstabgetreu

AZ. 012 4 E 04/23v - Verpflichtete Partei: Mag. Clemens Roisl -Bewertungsgutachten 1130 Wien, Beckgasse 14 ident Elßergasse 5, EZ 123, GB 01215 Unter St. Veit

Grundrissplan Dachdraufsicht



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Elisabeth Steinberger: Diplomarbeit TU Wien: „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ datiert 27.9.2021, NICHT MASSTABGETREU, NICHT MASSTABGETREU

NUTZFLÄCHEN

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind – soweit vorhanden – Planmaße. Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

	FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNHAUS			
	Planangaben Auswechslungsplan Gen.Vermerk 18.9.1922		m ²	m ²
Kellergesch.	Wohngebäude Kellergeschoss			
	keine Unterlagen vorhanden			
	Nutzfläche KELLERGESCHOSS in m ²			k.A.
	Geschossfläche ca.	25,56	10,90	278,60
	hievon Nutzfläche ca.			222,88
Erdgeschoss	Wohngebäude Erdgeschoss			
	keine Raumbezeichnungen und keine Maße im Plan angegeben - überschlägig aus Plan gemessen			
	keine Unterlagen vorhanden			
	Nutzfläche ERDGESCHOSS in m ²			k.A.
	Geschossfläche ca.	25,56	10,90	278,60
	hievon Nutzfläche ca.			222,88
1. Stock	Wohngebäude 1.Stock			
	keine Raumbezeichnungen und keine Maße im Plan angegeben - Gebäudelänge und -breite überschlägig aus Plan gemessen			
	Nutzfläche 1.Stock in m ²			k.A.
	Geschossfläche ca.	25,56	10,90	278,60
	hievon Nutzfläche ca.			222,88
Dachgeschoss	Wohngebäude Dachgeschoss			
	Raumbezeichnungen lt. Plan - keine Flächenmaße angegeben - tw. Längenmaße vorhanden - weitere Längenmaße überschlägig aus Plan gemessen			
	Vorzimmer einschl. Speis	3,57	4,80	17,14
	WC einschl. Vorraum	2,00	3,00	6,00
	Küche	2,80	4,80	13,44
	Bad/Garderobe einschl. Dienerzimmer	2,74	4,80	13,15
	Kinderzimmer	5,62	2,80	15,74
	Zimmer	5,62	6,00	33,72
	Zimmer	5,54	5,20	28,81
	Zimmer	5,57	5,20	28,96
	Dachbodenfläche	7,98	8,00	63,84
	Nutzfläche Dachgeschoss überschlägig berechnet in m ²			220,80
	Geschossfläche ca.	25,56	10,90	278,60
	SUMME ALLER GESCHOSSFLÄCHEN - KG,EG,OG,DG			1114,42
	SUMME ALLER NUTZFLÄCHEN - KG, EG,OG,DG			889,45
	SUMME ALLER NUTZFLÄCHEN - EG,OG,DG			666,56

Quelle: Plan zum Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Genehmigungsvermerk vom 18.9.1922

FLÄCHENAUFSTELLUNG NEBENGEBÄUDE Garage			
Raumnutzung lt. Planangaben Einreichplan 1922	m	m	m²
Garage	3,90	5,40	21,06
Nutzfläche NEBENGEBÄUDE Garage in m² ca.			21,06

Quelle: Plan zur Herstellung einer Garage, Vermerk über die Genehmigung durch die Baubehörde auf Widerruf vom 2.12.1922

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG WOHNGBÄUDE

Die Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise des Bewertungsgegenstands und bezieht sich auf die Unterlagen im Bauakt der Gemeinde und die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

Wohngebäude 1130 Wien Eißergasse 14/Beckgasse 14	
Gewerk	Ausführung
Tragwerk und Decken- sowie Wandaufbauten	Gebäude in Massivbauweise errichtet. Flachgründung mit Streifenfundamenten, Außen- und tragende Wände in Massivbauweise vermutlich Ziegelmauerwerk oder Ziegelmischmauerwerk, tragende Struktur des Wohnhauses bestehend aus drei parallelen Ziegelwänden, die vom KG bis ins DG durchgehen; Decke über Kellergeschoss Gewölbe/Ziegelkappengewölbe/Platzdecke, Decke über Erdgeschoss vermutlich Holztram- oder Dippelbaumdecken; Deckenuntersicht bestehend aus Holzlattung und Schilfmatten, die als Putzträger dienen.
Dach	Satteldach mit Dachgaupen, Ziegeleindeckung
Stiegen	Stiege je Geschoß: einläufige halbgewendelte Stiege aus Steinstufen, in einfacher Ausführung
Fenster	zweiflügelige Holzkastenfenster mit Oberlichtern, Fenster bündig an der Außenwand versetzt
Türen und Tore	Eingangstüren: zweiflügelige Massivholztüren, mit Öffnungen für Glaseinsätze, im Zuge der durch die Baubehörde veranlassten Ersatzvornahmen wurden die Eingangstüren mit Schalungsbrettern verplankt; Innentüren hohe Holzfüllungstüren, Verglasungen in den meisten Bereichen gebrochen; Einfahrtstor und Eingangstor in Metallgitterkonstruktion
Fassade	glatter Außenputz, straßenseitig teilweise gegliederte Fassade Gesimse, Sockelbereich glatt verputzt;
Wandbeläge	verputzt und gemalt
Bodenbeläge	im KG: weitgehend Lehmbohlen, teils betoniert; im EG: teilweise Holzparkettböden in den Aufenthaltsräumen, teils Fliesenbelag in den Gängen und Vorräumen, größtenteils kein Bodenbelag vorhanden
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Anschlussmöglichkeiten (derzeit abgemeldet): Wasserzuleitung von Ortswasserleitung; Stromnetz; Anschluss an das öffentliche Kanalnetz durch eine Hauskanalanlage hergestellt, haustechnische Anlagen und Leitungen nicht funktionstüchtig
Sanitärausstattung	Sanitärausstattung in den Wohnungen zum Teil vorhanden, weitgehend unzeitgemäß oder schadhaft
Außenanlagen (Einfriedung, Zugangswege, ...)	Einfriedung an der straßenseitigen Grundgrenze war ursprünglich als Metallzaun auf Betonsockel konzipiert, Zustand extrem schadhaft, sodass zur Herstellung der Verkehrssicherheit Teile der Einfriedung entfernt wurden und durch einen einfachen Baustellenzaun ersetzt wurden; ein zweiflügeliges Einfahrtstor in Metallgitter; Wege großteils nicht befestigt; Gartenflächen mit Bäumen, Sträuchern, Unkraut dicht bewachsen, stark verwildert

BAUTECHNISCHE MÄNGEL WOHNGEBÄUDE

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Wohngebäude in einem äußerst schlechten Bauzustand.

- Bauliche Statik des Wohngebäudes ist zu prüfen:
 - bei der Befundaufnahme ersichtlich waren Überlager links und rechts des Stiegenhauses, die behelfsmäßig durch Unterzüge und Schwerlaststützen gepölzt worden sind.
 - Weiters ist starke Rissbildung insbesondere im Bereich der hofseitigen Mauern beim Anschluss des hofseitigen Erkervorbaus aufgefallen; seitens der Baupolizei wurde ein Auftrag an den Eigentümer zur Vorlage eines statischen Gutachtens aufgetragen, aus dessen Befund hervorzugehen hat, ob die Fundamente sowie das aufgehende Mauerwerk ausreichend tragfähig sind.
 - Kellergeschossboden größtenteils Erde nur an wenigen Stellen mit lose aufgelegten Ziegelsteinen bedeckt, möglicherweise ist zur Stabilisierung eine ins Mauerwerk verzahnte Bodenplatte erforderlich, um Wandlasten aufzunehmen und abzuleiten.
 - Decken über EG und über OG sind wie zum Errichtungszeitpunkt üblich als Holzkonstruktion ausgeführt und weisen stellenweise starke Risse auf. Deckenkonstruktion der Obergeschosse zu prüfen, aufgrund der ersichtlichen Durchbiegung ist eine Schädigung der Tramdecken anzunehmen, das Ausmaß wird erst nach Öffnung der Decken abzuschätzen sein – gegebenenfalls können Teilauswechslungen der Tramköpfe oder der gesamten Trame vorgenommen werden, bei durchgehender Schädigung der Auflager muss eine Totalauswechslung der Decke vorgenommen werden;
 - für eine allfälligen Aufstockung wird möglicherweise eine Verstärkung durch eine Holz-Beton-Verbunddecke erforderlich sein
- Dach ungedämmt, Dachstuhl und Dacheindeckung sowie Rauchfänge und Dachgaupen schadhaft;
- Abgehängte Decken stark schadhaft, teilweise heruntergefallen
- massive Wasserschäden am Mauerwerk, insbesondere im Kellergeschoss, und in den Decken- Bodenkonstruktionen, Holzböden haben sich stellenweise massiv aufgestellt, aufsteigende Feuchte, an vielen Stellen Schimmelbildung – erforderlich ist jedenfalls eine Trockenlegung des Mauerwerks oberhalb des Erdniveaus durch Trennung mittels Sägeverfahren, wobei die Außenwände unterhalb der Kellerfenster durchtrennt werden und ein Stahlblech eingelegt wird.
- Innen- und Außenputz erneuerungsbedürftig, Fassade ungedämmt und massiv schadhaft, stellenweise wurden auf Veranlassung durch die Baupolizei schadhafte Putzteile abgeschlagen und in diesen Bereichen der Außenputz ausgebessert, um die Verkehrssicherheit des Wohngebäudes wieder herzustellen, insgesamt ist die Fassade jedoch zur Herstellung eines brauchbaren Wohngebäudes zu erneuern.
- Außenliegende Holzbauteile sind zu erneuern
- Wand- Decken- und Bodenbeläge sind zu erneuern, teils aufgerissene Bodenbeläge, in Teilbereichen ist der gesamte Fußbodenaufbau zu erneuern, Fußboden im derzeitigen Zustand an mehreren Stellen nicht trittsicher
- Stiegenanlage stark abgenützt und instandsetzungsbedürftig

- Türen – Türstöcke und Türblätter, Fenster (Holzkastenfenster) – Fensterstöcke und Fensterflügel sind schadhaft und zu erneuern, hinsichtlich Wärmeschutz, Dichtigkeit und Einbruchsschutz unzeitgemäß
- haustechnische Anlagen (Wasser- Abwasserleitungen, Elektroinstallationen sowie Sanitärinstallationen) fehlen teilweise oder sind unzureichend/unzeitgemäß:
 - Heizungsanlagen sind nicht vorhanden und neu herzustellen
 - die Verrohrung für Heizung, Sanitär und Elektro muss neu hergestellt und die Leitungen und Anlagen komplett erneuert werden. Sämtliche Leitung sind hochgradig veraltet, und ist kurzfristig mit Undichtigkeiten (HKLS ... Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär) und/oder Rohrbrüchen bzw. Kurzschlüssen (Elektro) zu rechnen.
 - die elektrischen Leitungen/Anlagen entsprechen nicht den heutigen Erfordernissen und Sicherheitsstandards. Eine behördliche Abnahme der vorhandenen Elektroleitungen ist durch die geltenden elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften sowie OVE-Standards (Normen) ausgeschlossen.
- Küchen- und Sanitärraumausstattungen sind nur teilweise vorhanden, unzeitgemäß und sind neu herzustellen
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz etc.) unzeitgemäß

Der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme festgestellte Zustand des Gebäudes entspricht dem eines stark in die Jahre gekommenen, massiv beschädigten Rohbaus, der durch jahrelangen Reparaturstau weitgehend unbrauchbar geworden ist. Sämtliche Arbeiten zur Herstellung einer zeitgemäßen Haustechnik und eines zeitgemäßen Gebäudeausbaus (Türen, Fenster, Treppen, Dach und Geschossdecken, Fußböden, Wände, Decken etc.) sind noch ausstehend.

Nach Mailnachricht vom 1.2.2024 des Sachbearbeiters im Referat Technische Durchführung/Technische Stadterneuerung, Herrn Ing. Thomas Bossniak, wurde im Rahmen einer Ersatzvornahme

- der fehlende Verputz an der hofseitigen Fassade hergestellt
- schadhafte Überlager im Gebäudeinneren instandgesetzt
- Risse im Mauerwerk kraftschlüssig instandgesetzt

Der Ersatz der Kosten dieser Ersatzvornahme in Höhe von € 98.052,20 wurden dem Eigentümer mit Bescheid vom 19.1.2024 vorgeschrieben.

Weitere Baugebrechen mit voraussichtlichen Baukosten von € 240.000,00 betreffen Ersatzvornahmeverfahren zu Dach, Fenster, Fassade und sind nach den im Februar gemachten Angaben des o.a. Referats in Planung.

Auch wurde seitens der Baupolizei ein Bauauftrag zur Prüfung der Standfestigkeit des gartenseitigen Vorbaus des Wohngebäudes erteilt. Im Zuge eines Ersatzvornahmeverfahrens hat dazu ein von der Behörde beauftragter Statiker keine eindeutigen Aussagen zur Standfestigkeit und zur technischen oder wirtschaftlichen Abbruchreife dieses Vorbaus in seinem Gutachten machen können. (Informationen laut Telefonat mit Hr. Ing. Thomas Bossniak von der MA 25 am 22.4.2024).

BAUTECHNISCHE MÄNGEL NEBENGEBÄUDE

An der Grundgrenze zur Eißnergasse befindet sich ein Garagengebäude. Der bauliche Zustand ist äußerst schlecht und hinsichtlich der jahrzehntelangen Vernachlässigung sinngemäß vergleichbar mit dem baulichen Zustand des Hauptgebäudes. Insbesondere war auch die Standfestigkeit durch einen Statiker zu prüfen. Ein diesbezüglicher Bauauftrag wurde seitens der Baupolizei (MA 25) erteilt und hat nach Auskunft des Sachbearbeiters im Referat Technische Durchführung/Technische Stadterneuerung, Herrn Ing. Thomas Bossniak, der im Rahmen der Ersatzvornahme durch die Baupolizei beauftragte Sachverständige die technische Abbruchreife des Garagengebäudes festgestellt (Informationen laut Telefonat mit Hr. Ing. Thomas Bossniak von der MA 25 am 22.4.2024).

BAULICHE MÄNGEL AUSSENANLAGEN

Außenanlagen (Wege, Einfriedung) in stark vernachlässigtem, desolatem Zustand.

BAURECHTLICHER STATUS

Seitens der Baupolizei MA 37 wurden aufgrund des desolaten Gebäudezustands in den letzten Jahren diverse Aufträge zur baulichen Instandsetzung bescheidmäßig erlassen.

BAUAUFTRAG ZU BAUGEBRECHEN VOM 18.12.2007

Bereits am 30.11.2007 wurde durch die Baupolizei ein Ortsaugenschein vorgenommen und wurden folgende Mängel festgestellt:

- 1.) Bei den Rauchfängen fehlt teilweise der Verputz.
- 2.) Die Dachhaut ist teilweise schadhaft bzw. fehlen Dachziegel.
- 3.) An der hofseitigen Außenmauer sind einige Eternit-Platten schadhaft.
- 4.) Die gartenseitige Balkontüre ist schadhaft.
- 5.) Die beiden straßenseitigen Dachgaupenfenster sind schadhaft.
- 6.) An der hofseitigen Fassade fehlt in sämtlichen Geschossen teilweise der Verputz.
- 7.) An der straßenseitigen Fassade sind im Sockelbereich, im Erdgeschoss und insbesondere im Bereich der Attika Verputzschäden vorhanden.
- 8.) Im Bereich des Krönungsgesimses sind Schrägrisse und Nässeschäden vorhanden.
- 9.) Die Regenabfallrohre und Teile des Bleches über dem Krönungsgesimse sind schadhaft.
- 10.) Im unteren Bereich der Feuermauer (Vorgartenbereich) zur Liegenschaft 13. Bezirk, Beckgasse ist der Verputz schadhaft.
- 11.) Die Überlager zu den Wohnungen (rechts und links am Stiegenaufgang) im Erdgeschoss sind schadhaft und bereits gepölzt.
- 12.) In der Wohnung Top Nr. 1 sind in der Küche, im Eingangsbereich und oberhalb des gartenseitigen Fensters Risse vorhanden.
- 13.) In den Wohnungen Top Nr. 2 und Top Nr. 3 sind in einigen Räumen ebenfalls Risse sichtbar.
- 14.) Im straßenseitigen Zimmer der Top Nr. 4 ist der Fußboden nicht trittsicher.
- 15.) Der Fußboden des Stiegenhauses im 1. Stock ist durch Setzungen nicht trittsicher.
- 16.) Das Überlager über der Wohnungseingangstüre zu Top Nr. 5 ist schadhaft.
- 17.) Im Vorzimmer und in der Küche der Wohnung Top Nr. 5 hängt die Decke durch. Über der Verbindungstüre zu den vorgenannten Räumen und zum Kabinett sind Schrägrisse im Mauerwerk vorhanden.
- 18.) In der Wohnung Top Nr. 6 sind im Eingangsbereich Risse sichtbar.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Bescheid Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, vom 18.12.2007, Zahl MA 37/13 Eißnergasse 5/14893-01/2005

Dem Liegenschaftseigentümer wurde mit Bescheid vom 18.12.2007 aufgetragen die schadhafte Gebäudeteile bauordnungsgemäß instand zu setzen bzw. neu herzustellen.

BAUAUFTRAG ZU BAUGEBRECHEN (EINFRIEDUNG) VOM 14.10.2016

Durch Bescheid vom 14.10.2016, Zl. MA 37/176692-2016-1, wurde der Eigentümer zu folgender Leistung verpflichtet: „Die schadhafte Einfriedung (Eisengitter, fortlaufend auf Betonsockel) an der Front Elßnergasse sowie an der Front Beckgasse, an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut ist bauordnungsgemäß sowie ausreichend standsicher instand zu setzen.“

Durch Anordnung vom 23.2.2017 wurde dem Eigentümer die Ersatzvornahme bezüglich des obigen Bescheids angedroht.

BAUAUFTRAG ZU BAUGEBRECHEN VOM 21.4.2022

Folgender Bauauftrag wurde mit Bescheid vom 21.4.2022, Zl. MA37/8804050-2022-1, abgeändert mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 5.11.2022, an den Eigentümer gestellt:

„1.)

Es ist der Behörde aufgrund der ersichtlichen Rissbildungen im aufgehenden Mauerwerk ein Befund eines befugten Sachverständigen aufgrund eines vermuteten Baugebrechens am Garagengebäude, sowie beim Hauptgebäude im Bereich des Anschlusses des aus der Mauerflucht der hofseitigen Fassadenflucht hervorspringenden Erkers mit Balkonaufbauten, vorzulegen. Aus dem Befund hat hervorzugehen, ob die Fundamente, sowie das aufgehende Mauerwerk ausreichend tragfähig sind.

2.)

Sämtliche Fenster (Fensterflügel samt Fensterstock) an der straßenseitigen Front zur Beckgasse, an der Front zur Elßnergasse als auch hofseitig im Erdgeschoß sowie im ersten Stock sowie die Fenster der Gaupen an der Front Beckgasse sind bauordnungsgemäß instand zu setzen bzw. zu erneuern.

3.)

Die Fassade der freistehenden Feuermauer zur Liegenschaft 13., Beckgasse 16 ist konsensgemäß sowie bauordnungsgemäß instand zu setzen und in den Bereichen wo der Verputz fehlt wieder herzustellen.

4.)

Die straßenseitige Fassade samt Hauptgesimse einschließlich der Zwischengesimse samt Zierelementen an der Front Beckgasse, an der Front Elßnergasse sowie hofseitig als auch im Bereich der Attika an der Front Beckgasse ist konsensgemäß sowie bauordnungsgemäß instand zu setzen und in den Bereichen wo der Verputz fehlt wieder herzustellen.

5.)

Sämtliche schadhafte Regenabfallrohre sind bauordnungsgemäß, flüssigkeitsdicht instand zu setzen und die anfallenden Dachwässer des Gebäudes bauordnungsgemäß, überdeckt in den öffentlichen Straßenkanal einzuleiten.

6.)

Der Abgasfang samt Abdeckplatte an der straßenseitigen Front Elßnergasse ist bauordnungsgemäß sowie konsensgemäß (entsprechend dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 15. September 1922, Zl. Stadtbauamts- Abt. XIII. Bez. 3808 er 1922) auf den Zustand vor der am 15. Oktober 2018 (ersatzweise) durchgeführten Abtragung hochzuführen.

Die Maßnahmen nach Punkt 1, 2, 3, 4,5 und 6 sind binnen 4 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen. "

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Bescheid Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, vom 24.4.2022, MA37/8804050-2022-1, sowie Vollstreckungsverfügung MA 25 vom 29.6.2023, Zahl MA 25-195958-2023-6

Mit Vollstreckungsverfügung vom 29.6.2023, Zahl MA 25-195958-2023-6, wurde die Durchführung des behördlichen Auftrages durch Ersatzvornahme angeordnet.

BAUAUFTRAG ZU BAUGEBRECHEN (TRAGKONSTRUKTION/DACH) VOM 13.3.2023

Bezüglich der Tragkonstruktion des Hauptgebäudes wurde ebenfalls ein Bauauftrag erteilt:

Durch Bescheid vom 13.3.2023, Zl. MA 37/60404-2023-1, wurde der Eigentümer der Liegenschaft verpflichtet, „die Tragkonstruktion samt Dachdeckung des Hauptgebäudes bauordnungsgemäß niederschlagsdicht, fachgerecht sowie ausreichend tragfähig instand zu setzen“.

Mit Anordnung vom 27.6.2023 wurde dem Liegenschaftseigentümer die Ersatzvornahme bezüglich des obigen Bescheids angedroht.

BESCHEID KOSTENERSATZ – ERSATZVORNAHME VOM 19.1.2024

Der Ersatz der Kosten der Ersatzvornahme an der Liegenschaft in Höhe von € 98.052,20 wurden dem Eigentümer mit Bescheid vom 19.1.2024 vorgeschrieben. Die Arbeiten betrafen im Wesentlichen die Hoffassade und schadhafte Überlager sowie Risse im Gebäudeinneren.

MA 25 - 787935-2013-103
1130 Wien, Elßnergasse 5

Wien, 19. Jänner 2024
BOT

EZ 123 KG Unter St.Veit

Ersatzvornahme
Kostenersatz

BESCHIED

Gemäß § 11 Abs. 1 und 3 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991 - VVG werden dem Eigentümer der Baulichkeit in 1130 Wien, Elßnergasse 5 die mit

98.052,20 EUR

bestimmten Kosten für die Durchführung der, mit Vollstreckungsverfügung vom 25.04.20012, Zl.: M25 004484/2008/0011, abgeändert mit Berufungsbescheid der MA 64 vom 17.07.2013, Zl.: MA 64 – 2527/2012 angeordneten Ersatzvornahme hinsichtlich

Punkt 6.) An den hofseitigen Fassaden ist in sämtlichen Bereichen der fehlende Verputz herzustellen.

Punkt 11.) Sämtliche schadhaften Überlager zu den Wohnungen (bereits gepölzt) sind tragfähig und bauordnungsgemäß instand zu setzen.

Punkt 12.) Sämtliche Risse in der Wohnung Top Nr. 1 sind kraftschlüssig zu verschließen.

Punkt 13.) Sämtliche Risse in den Wohnungen Top Nr. 2 und Top Nr. 3 sind kraftschlüssig zu verschließen.

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, 5A, 11A, 11B
Parteienverkehr nach Terminvereinbarung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Bescheid Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, Baupolizei, vom 19.1.2024, MA 25 – 7877935-2013-103

Punkt 14.) Der Fußboden in Top Nr. 4 ist trittsicher herzustellen.

Punkt 15.) Der Fußboden im Stiegenhaus im 1. Stock ist trittsicher herzustellen.

Punkt 16.) Das Überlager über der Wohnungseingangstür Top Nr. 5 ist bauordnungsgemäß instand zu setzen.

Punkt 17.a) Die schadhafte Decke im Bereich der Küche und des Vorzimmers der Wohnung Top Nr. 5 ist bauordnungsgemäß instand zu setzen, sodass die volle Tragfähigkeit wieder gegeben ist.

Punkt 17.b) Die Risse im Mauerwerk in der Top Nr. 5 sind kraftschlüssig instand zu setzen.

Punkt 18.) Sämtliche Risse im Mauerwerk in der Wohnung Top Nr. 6 im Eingangsbereich sind kraftschlüssig zu verschließen.

vorgeschrieben.

Hingewiesen wird darauf, dass hinsichtlich des Punkt 6.) die Wiederherstellung des fehlenden Verputzes an dem aus der Mauerflucht der hofseitigen Fassadenflucht hervorspringenden Erker mit Balkonaufbauten behördlicherseits nicht erfolgte und auch die aus dem Umstand, dass das Gebäude in einer Schutzzone liegt, notwendige Färbelung der gesamten von Pkt. 6.) umfassten Fassadenfläche im Rahmen der behördlichen Durchführung nicht ausgeführt wurde. Diese noch offenen Leistungen werden zur vollständigen Erfüllung des Pkt. 6.) mittels weiterer behördlicher Durchführung noch erbracht werden. Die dadurch noch anfallenden Kosten werden in weiterer Folge mit gesonderten Kostenersatzbescheid dem Verpflichteten zur Bezahlung vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist, bei sonstiger Exekution, binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Bescheid Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, Baupolizei, vom 19.1.2024, MA 25 – 7877935-2013-103

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 1130 Wien, Beckgasse 14, ist ein Wohnhaus und ein Nebengebäude (Kleingarage) errichtet.

Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt und leerstehend. Seitens des Eigentümers konnten keine Auskünfte bezüglich allfälliger Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge eingeholt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es derartige Bestandverhältnisse nicht gibt.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. Es kann jedoch keine Garantie abgegeben werden, dass derartige Verträge tatsächlich nicht bestehen

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke augenscheinlich festgestellt. Problematisch erscheint allerdings, dass laut den verfügbaren Orthophotos die südliche Gebäudefront augenscheinlich entlang der südlichen Grundgrenze des Grundstücks Nr. 283/4 verläuft. Da das Grundstück sich noch nicht im Grenzkataster befindet ist eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung und Überführung in den Grenzkataster feststellbar.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens der Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 der Stadt Wien wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 82-2-0054 datiert mit 23.3.1983 für die Liegenschaft 1130 Wien, Beckgasse 14 übermittelt. Der Grundbesitz ist laut dem zitierten Bescheid als Mietwohngrundstück eingestuft, und beträgt der erhöhte Einheitswert ATS 630.000 (das sind umgerechnet € 45.783,89). Der Grundsteuermessbetrag wurde in Höhe von ATS 1.185,00, i.e. € 86,12 festgelegt.

Laut übermittelten Rückstandsausweisen durch die Buchhaltungsabteilung der Stadt Wien haben bereits per März 2024 Abgabeforderungen in der Höhe von € 2.350,70 (Grundsteuer) und € 188,41 (Wasser-/Abwassergebühren) bestanden. Insgesamt betrug der bekanntgegebene Abgabenrückstand somit € 2.439,11 per März 2024.

Anmerkung: In den oben angeführten Rückständen sind sämtliche Gebühren (Gerichtsgebühren, Anwaltskosten und Sachverständigenkosten) aus den Exekutionsverfahren voraussichtlich noch nicht enthalten.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes liegt im Bauakt der Gemeinde nicht auf und wurde auch nicht von anderer Seite vorgelegt.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL LAUT STUDIE

Für die Liegenschaft 1130 Wien Elßergasse 5/Beckgasse 14 wurde im Jahr 2021 an der Technischen Universität Wien eine Diplomarbeit mit dem Titel „Beckgasse 14 - Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla“³ erstellt. Die Studie hatte zum Ziel einen ökonomisch tragbaren Weg zur Erhaltung des Gebäudes zu finden.

Untersucht wurden in dieser Studie die verschiedenen Möglichkeiten der Projektentwicklung, wie Sanierung mit und ohne Erweiterungen sowie die Neubebauung nach Gebäudeabbruch.

Auf S. 68 dieser Arbeit heißt es:

„Durch die fehlenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das Gebäude [...] desolaten Zustand. Eine Sanierung des gesamten Bestandes wäre dringend notwendig, um das Haus zukünftig vor dem Verfall zu schützen. Dieser Eingriff scheint jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen des Flächenwidmungsplanes nicht besonders wirtschaftlich zu sein [...]. Daher wird bei diesem Projekt eine reine Sanierung nicht durchgeführt werden. Durch eine Aufstockung auf die erlaubten 10,50m wäre es möglich, das Gebäude in seiner jetzigen Form zu erhalten und im selben Zug ein Geschoß für zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Diese sehr beliebte Variante der Nachverdichtung wird oft gewählt, da der Bestand grobteils erhalten werden kann. Die vom Flächenwidmungsplan zulässige Baufläche ist jedoch um 123m² größer als die jetzige bebaute Fläche. Ein reiner Dachgeschoßausbau hat daher nicht die selbe Rentabilität wie ein Abriss und Neubau.“

Ohne die Anpassung der vorhandenen Rahmenbedingungen, scheint ein Abriss und Neubau die wahrscheinlichste Variante für eine Revitalisierung des Grundstückes zu sein [...].“

Auf S. 88f wird hinsichtlich der zur Zeit der Studiererstellung vorliegenden Umstände folgendes angeführt:

„Nach einer umfangreichen Untersuchung der aktuellen Gegebenheiten ist es durchaus nachvollziehbar, dass bisher keine Veränderungen im Sinne einer Modernisierung vorgenommen wurden oder eine Wiederbelebung des Gebäudes stattgefunden hat. Der Widerspruch zwischen dem Flächenwidmungsplan und der Schutzzone in Bezug auf die bebaubare Fläche, stellt ein großes Problem für den Umgang mit dem jetzigen Bestandsgebäude dar. [...]

Schlussendlich wurde für das Projekt eine Aufstockung auf die 10,50m zusammen mit einem direkten Anbau entworfen.“

³ Technische Universität Wien, Diplomarbeit „Beckgasse 14 – Konzept für die Erhaltung einer Mietvilla im 13. Wiener Gemeindebezirk“ erstellt von Elisabeth Steinberger, datiert mit 27.9.2021

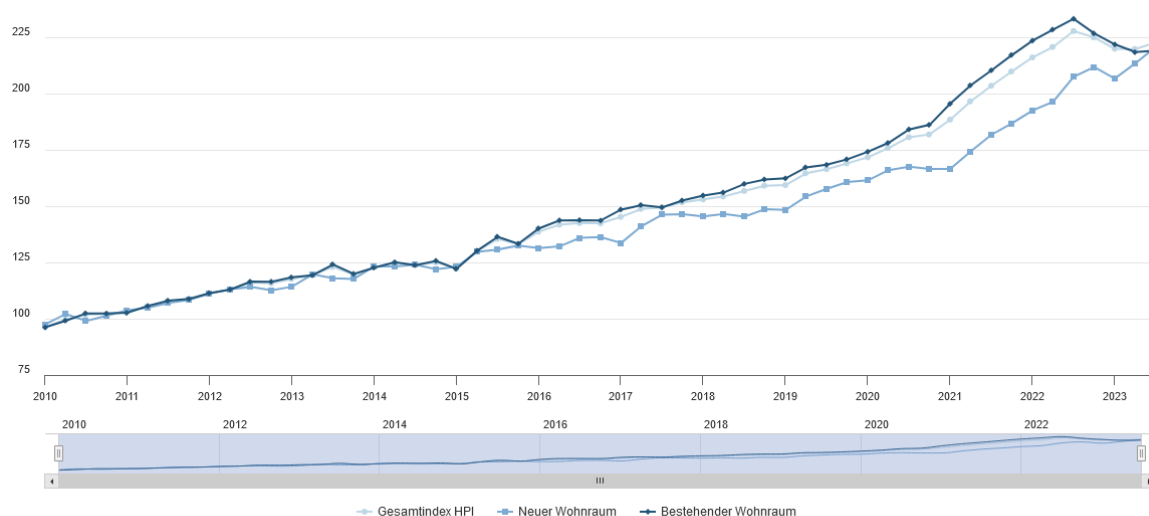
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die Preisentwicklung von Wohnimmobilien - wie Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Wohnbaugrundstücken - zeigte in den Jahren 2020 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg. Seit Mitte 2022 ist - unter anderem durch die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich einerseits und durch die gestiegenen Inflationsraten und hohen Bau- und Energiekosten andererseits ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen, und hat dies zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe des Jahres 2023 und im ersten Quartal 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2021 und 2023 um 35 Prozent.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten wurde am Immobilienmarkt auch mit Preisrückgängen gerechnet.

Allerdings teilt sich der Markt in zwei Segmente: Neubauwohnungen sind auch zuletzt teurer geworden, was auf die erhöhten Baukosten sowie auf die gestiegenen energetischen Anforderungen an Wohnungen zurückzuführen sei. Für gebrauchte Wohnungen hingegen sinken die Preise, da hier für die Zukunft mit hohen Investitionskosten zu rechnen sein wird.

Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab.



: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 21.12.2023

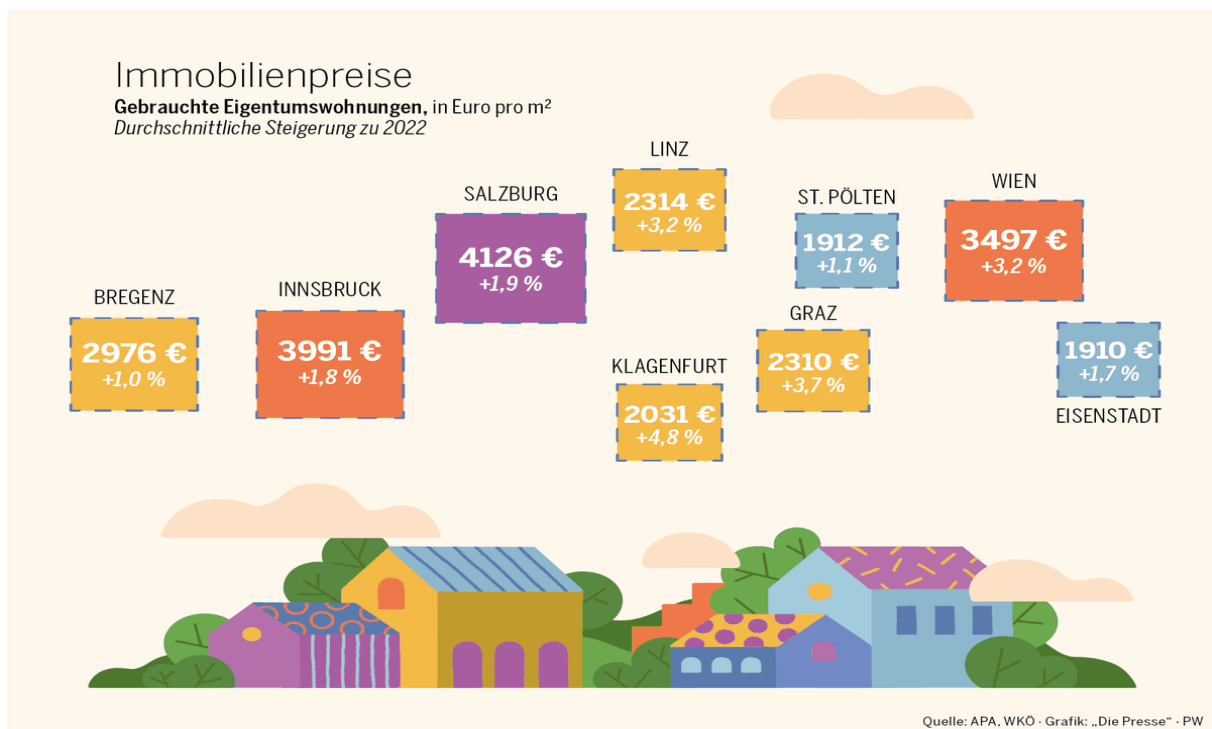
Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2010 bis 2023:
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex> Stand Jänner 2024

Die Zinswende der Europäischen Zentralbank und strengere Standards bei der Kreditvergabe haben die Preisrallye am Immobilienmarkt klar eingebremst. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich im Jahr 2023 im Schnitt um 2,6 % günstiger geworden. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Preise für bestehende Wohnimmobilien um 3,7 % zurück, die Preise für neue Wohnungen und Häuser blieben hingegen stabil.

Im Gegensatz dazu stehen die im April 2024 veröffentlichten Daten des sogenannten Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer, wonach die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr trotz der geringeren Transaktionszahlen insgesamt gestiegen sind. Zu berücksichtigen dabei ist allerdings, dass die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel auf Basis von Angaben der Marktteilnehmer wie beispielsweise Makler und Bauträger erstellt werden, und nicht auf konkreten Kaufpreisen aus Kaufverträgen basiert.

Demnach legte der Kaufpreis für Wohnungen im österreichischen Durchschnitt im Jahr 2023 um fast 4 % im Vergleich zu 2022 zu. Für den Quadratmeter bezahlte man 3454,75 Euro. Bei Reihenhäusern stieg der Preis um ein Prozent (2108,05 Euro pro Quadratmeter), für einen Quadratmeter eines Einfamilienhauses bezahlte man im vergangenen Jahr in Österreich durchschnittlich 2384,61 Euro (plus 2,57 Prozent), Baugrundstücke für Wohnimmobilien wurden im Schnitt um 431,14 Euro pro Quadratmeter verkauft (eine Preissteigerung um 5,93 Prozent). Die Steigerungsraten fielen im vergangenen Jahr aber somit deutlich moderater aus als in den Jahren davor. Ein Preisrückgang für Immobilien war laut dem im April 2024 veröffentlichten Immobilienpreisspiegel nur in einigen wenigen Bezirken mit starken Abwanderungstendenzen zu verzeichnen.

Die folgende Grafik zeigt den Vergleich von Quadratmeterpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen im Jahr 2023 und die jeweilige durchschnittliche Steigerung zum Jahr 2022:



Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.diepresse.com/18378503/verkaeufe-sinken-aber-wohnungen-und-haeuser-bleiben-teuer>, Stand 17.4.2024

Die Steigerungsraten bei den Immobilienpreisen fielen im vergangenen Jahr deutlich moderater aus als noch in den Jahren zuvor. Die Anzahl der Transaktionen von Bauland, Wohnungen und Häusern sank seit 2021 von etwa 127.000 um 35 Prozent auf etwa 82.000.

BEWERTUNG

Auftragsgemäß ist hinsichtlich der Liegenschaft EZ 123 GB 01215 Wien

- der Verkehrswert der Liegenschaft insgesamt
- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - der Lastenfreiheit
- per Stichtag der Befundaufnahme, somit per 1.3.2024

festzustellen.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes sinngemäß wie folgt definiert:

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

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

§ 2.

(1) [...].

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

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

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

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

zur Verfügung.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein unbewohntes Wohnhaus, das unter der Prämisse der Bestandfreiheit zu bewerten ist.

Für solche Wohnhäuser geht es für den potenziellen Käufer einerseits um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten, sodass für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer der Sachwert ausschlaggebend ist. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden. Für die Ermittlung des Bodenwerts - als Teilwert des zu berechnenden Sachwerts- ist das Vergleichsverfahren nötig. Andererseits relevant ist das Residualwertverfahren, da es sich um eine zur Sanierung anstehende Liegenschaft handelt. Daher wird zur Plausibilitätszwecken der sogenannte Residualwert berechnet.

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

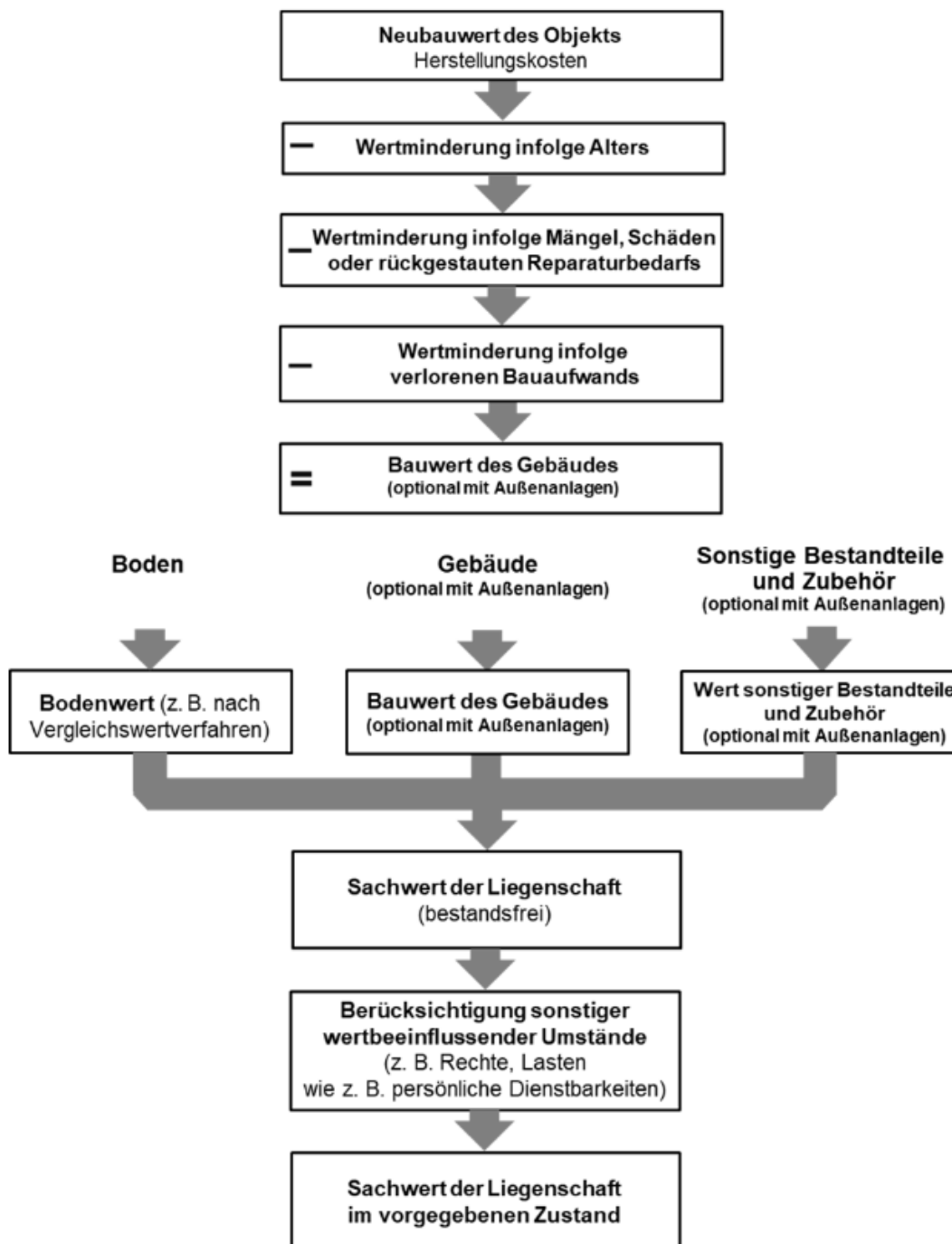


Bild A.2 — Sachwertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Aus dem Sachwert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

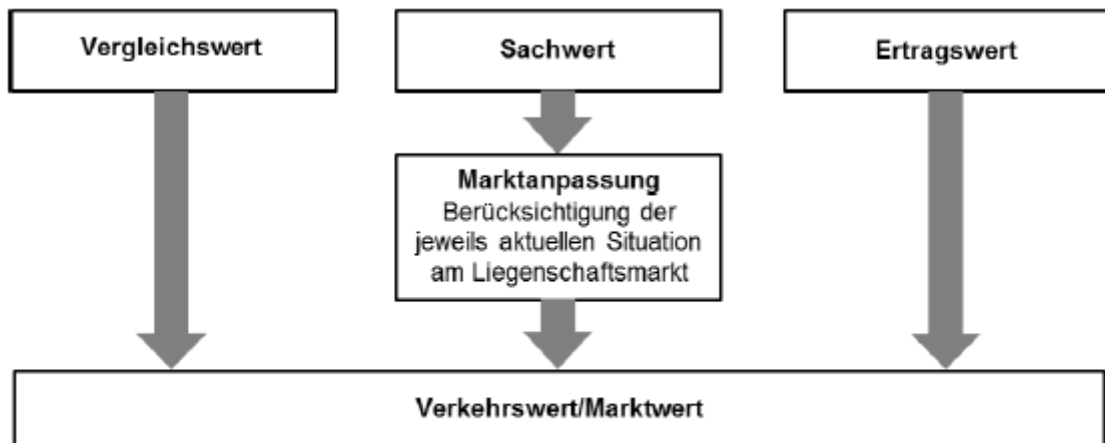


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG DER LIEGENSCHAFT

SACHWERTVERFAHREN

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Grundstücksfläche durch einen indirekten Preisvergleich mittels einer Abweichungsanalyse der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Vergleich der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist im Immobilienmarkt nicht möglich, da es sich bei Grundstücken um Unikate mit individuellen Eigenschaften handelt, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen. Zur Analyse der Grundstücksverkäufe wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Hietzing erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die

1. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben
2. sich auf unbebaute Baugrundstücke oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
3. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen sind und
4. sich in weitgehend vergleichbarer Lage befinden.

Vergleichsliegenschaften										
GB	EZ	TZ	Gst	Lage		KV-Datum	m ²	Kaufpreis in €	Kaufpr./m ² in €	
01205	509	2215	2021	609/10; 609/26	Volksgasse	16	18.06.2021	930	2.550.000	2741,94
01209	753	1883	2021	886/4;886/9	Jagdschloßgasse	81	14.07.2021	798	1.820.000	2280,70
01213	180	2929	2021	368/8	Bergheidengasse		21.10.2021	602	666.000	1106,31
01207	768	2767	2021	221/1;221/66	Pacassistraße	72	09.11.2021	500	1.725.000	3450,00
01215	363	1561	2022	307/21;307/22	Eitelbergergasse	23-25	30.06.2022	1477	5.650.000	3825,32
01213	1349	1646	2022	382/11	Fehlingergasse	8-10	01.07.2022	403	800.000	1985,11
01213	996	1646	2022	382/10	Fehlingergasse	8-10	01.07.2022	540	1.100.000	2037,04
01201	1809	2603	2022	1692/1;1692/2	Kalmanstraße	31-33	30.11.2022	1198	3.000.000	2504,17
01207	355	394	2023	330/82;330/12	Gobergasse	30	13.02.2023	960	2.700.000	2812,50
01213	1035	800	2023	506/18	Josef-Kyrle-Gasse	4-6	18.04.2023	1088	1.965.000	1806,07
01209	3196	149	2024	1212/3	Turgenewgasse	7	08.01.2024	903	1.500.000	1661,13
MITTELWERT										

GB...Grundbuch
 EZ... Einlagezahl
 TZ ...Tagebuchzahl
 Gst...Grundstücksnummer
 KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- die Größe
- die Lage
- die Konfiguration
- die Bebauungsmöglichkeiten
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 403 m² und 1477 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die deutlich von der Größe des Bewertungsgrundstücks (989 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren.

Der m²-Preis für große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als für kleine Einheiten und vice versa. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert je Flächeneinheit bei kleiner werdenden Grundstücken ansteigt und bei größeren Grundstücken abnimmt. Die Vergleichsgrundstücke werden daher entsprechend der in der Fachliteratur⁴ empfohlenen Umrechnungskoeffizienten an die Größe der Bewertungsliegenschaft angepasst.

Die Größenzuschläge für die einzelnen Vergleichsliegenschaften werden in 5%-Schritten gerundet.

ad Lage:

Das zu bewertende Grundstück ist als sehr gute Wohnlage zu qualifizieren, was sich durch folgende Lagemerkmale begründen lässt:

- die sehr gute infrastrukturelle Erschließung unter Berücksichtigung der Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten/Bildungsstandorten/Gesundheitsversorgung etc.
- die sehr gute Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr
- die gute Erschließung für regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr
- die sehr ansprechende Wohnumgebung in einem eher locker bebauten Stadtgebiet, das durch eine Reihe von Villengebäuden geprägt ist
- die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen

Für Abweichungen in der Lagequalität der Vergleichsgrundstücke werden Zu- bzw. Abschläge berechnet. Jene Grundstücke in der Vergleichspreissammlung, die eine abweichende Lage aufweisen, sind zur Vergleichswertermittlung zu adaptieren. Grundstücke, die eine schlechtere Lagequalität aufweisen, sind durch einen Wertzuschlag, jene die eine günstigere Lage aufweisen sind durch einen Wertabschlag anzupassen.

ad Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke weisen rechteckige oder rechteckähnliche Formen auf und unterscheiden sich insofern wertmäßig nicht von der Bewertungsliegenschaft.

ad Widmung/Bebaubarkeit

Die Vergleichsgrundstücke liegen alle wie das zu bewertende Grundstück im Bauland-Wohngebiet und sind somit zur Bebauung zu Wohnzwecken geeignet.

⁴ Vgl. Kleiber Simon Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken S.1215

Das zu bewertende Grundstück weist allerdings eine deutlich höhere Bebaubarkeit auf. Von einer Ausnahme abgesehen befinden sich alle Vergleichsobjekte in der Bauklasse I. Die Bauweise ist teilweise als offen und teilweise als gekuppelt vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen und somit bezüglich der zulässigen Bebaubarkeit werden in der folgenden Tabelle die Wertabweichungen im Vergleich zur Bewertungsliegenschaft dargelegt. Die Unterschiede der Bebaubarkeit werden auf Basis der kalkulatorisch – somit theoretisch – möglichen maximalen Bruttogeschossfläche je m² Grundfläche wie folgt ermittelt.

Gst	Bebauungsbestimmungen	kalk. Bebauungsdichte (Basis Beb.Plan.)	kalk. max. Geschoszahl	BGF-max je m ² Grundfl.	Multiplikator	Beb.Abw. gerundet
609/10; 609/26	W I o	21,5%	3	0,65	1,36	30,00%
886/4;886/9	W I 7,5m ogk	31,3%	2,5	0,78	1,12	10,00%
368/8	W I 4,5m gk sowie W I 7,5m gk	26,6%	2	0,53	1,65	60,00%
221/1;221/66	W I 7,5m o	38,0%	2,5	0,95	0,93	-10,00%
307/21;307/22	W II 10,5m o	20,3%	4,5	0,91	0,96	-5,00%
382/11	W I 6,5m ogk 200m ² /2	21,2%	2,5	0,53	1,66	60,00%
382/10	W I 6,5m ogk 200m ² /2	21,2%	2,5	0,53	1,66	60,00%
1692/1;1692/2	W I 6,5 m ogk	41,7%	2,5	1,04	0,84	-15,00%
330/82;330/12	W I 7,5m o	30,2%	2,5	0,76	1,16	15,00%
506/18	W I 7,5m gk	26,7%	2,5	0,67	1,32	30,00%
1212/3	W I 7,5m o	22,1%	2,5	0,55	1,59	60,00%
283/4 und 283/5	W II - gk - 10,5 m - BB - G	29%	3,00	0,88		

Gst Grundstück
 BGF Bruttogeschossfläche
 Beb.Abw. Bebauungsbestimmungenabweichung
 W Bauland-Wohngebiet
 I Bauklasse I
 II Bauklasse II
 7,5m max. Gebäudehöhe
 o offene Bauweise
 gk gekuppelte Bauweise

ad Grad der Erschließung:

Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der optimale Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung erforderlich.

Ad Kaufvertragszeitpunkt:

Die Kaufpreise werden bezüglich Kaufvertragszeitpunkt auf den jeweiligen Stichtag der Bewertung angepasst, indem die durchschnittliche jährliche Preissteigerung bei Baulandgrundstücken (gemäß Angaben des Immobilienpreisspiegels) unter Berücksichtigung des Zeitabstands zwischen Kaufvertragsdatum und Bewertungsstichtag zugrunde gelegt wird.

Veränderung der Preise für Baugrund in Wien Hietzing	
im Zeitraum von 2021 bis 2022 - gemäß Immobilienpreisspiegel	5,41%
im Zeitraum vom 2022 bis 2023 - laut Marktberichten Stabilisierung	0,00%
im Zeitraum von 2024 bis 2023 - laut Marktberichten Stabilisierung	0,00%
somit von 2021 bis Bew. Stichtag (2024)	5,00%
somit von 2022 bis Bew. Stichtag (2024)	0,00%
somit von 2023 bis Bew. Stichtag (2024)	0,00%

Die folgende Berechnung ergibt den hinsichtlich Größe, Lage, Bebaubarkeit und Zeitdifferenz adaptierten durchschnittlichen m²-Preis für den Baugrund.

Gst.Nr.	KV	Größe	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfig./Beb.Abw	Abw. Zeitabstand (Veränderungen lt. Immobilienpreisspiegel)	m ² -Preis
609/10; 609/26	18.06.2021	930	2550000	2741,94	0,00%	-5,00%	30,00%	5,00%	3564,52
886/4;886/9	14.07.2021	798	1820000	2280,70	-5,00%	10,00%	10,00%	5,00%	2736,84
368/8	21.10.2021	602	666000	1106,31	-10,00%	10,00%	60,00%	5,00%	1825,42
221/1;221/66	09.11.2021	500	1725000	3450,00	-15,00%	10,00%	-10,00%	5,00%	3105,00
307/21;307/22	30.06.2022	1477	5650000	3825,32	5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	3825,32
382/11	01.07.2022	403	800000	1985,11	-15,00%	10,00%	60,00%	0,00%	3076,92
382/10	01.07.2022	540	1100000	2037,04	-10,00%	10,00%	60,00%	0,00%	3259,26
1692/1;1692/2	30.11.2022	1198	3000000	2504,17	5,00%	15,00%	-15,00%	0,00%	2629,38
330/82;330/12	13.02.2023	960	2700000	2812,50	0,00%	5,00%	15,00%	0,00%	3375,00
506/18	18.04.2023	1088	1965000	1806,07	0,00%	5,00%	30,00%	0,00%	2438,19
1212/3	08.01.2024	903	1500000	1661,13	0,00%	10,00%	60,00%	0,00%	2823,92
283/4 und 283/5		989		2382,75					2969,07
gerundet									2969,00

Der Bodenwert für die Liegenschaft ist aus der folgenden Kalkulation ersichtlich:

Berechnung des Bodenwerts			
	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche (noch nicht im Grenzkataster)	989	2.969,00 €	2.936.341,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			2.936.341,00
abzüglich Wertabschlag wegen der anzunehmenden Mehrbelastung für Sanierung anstelle von Abbruch und Neubau (nahezu abbruchreifes Wohngebäude in der Schutzzone) - Basis NFL Gebäude	889	400,00 €	-355.778,24
ergibt Bodenwert gesamt			2.580.562,76
gerundet			2.581.000,00

Für die Erhaltung des Bauwerks muss eine umfassende Gebäudesanierung vorgenommen werden. Im Vergleich zu Abbruch und Neubau stellt das eine Belastung der Liegenschaft durch höhere Bauwerkskosten dar. Für die Mehrbelastung ist ein Wertabschlag anzusetzen.

BAUWERT DES WOHNGBÄUDES

Herstellungswert (Neubauwert):

Die Berechnung des Bauwerts erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für die Hauptgeschosse beträgt gemäß Empfehlungen des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs im Bundesland Wien bei normaler Ausstattungskategorie durchschnittlich € 3200,00 je m² Wohnnutzfläche. Dieser Richtwert bezieht sich auf die Baukosten für Wohnbauten laut Erhebung im Jahr 2023.

Reparaturaufwand, Baumängel, Bauschäden:

Das Gebäude ist generalsanierungsbedürftig. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass seitens der Baupolizei (Magistratsabteilung 25) wegen der nicht erfüllten Bauaufträge Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit des Gebäudes durchgeführt wurden. Diese Ersatzvornahmen umfassten im Wesentlichen die Teilsanierung der gartenseitigen Fassade durch stellenweises Abschlagen des Putzes und durch stellenweises Verputzen sowie die Instandsetzung von schadhaften Überlagern und Rissen im Gebäudeinneren.

Da das Bauwerk insgesamt gesehen dennoch einen äußerst schlechten baulichen Zustand aufweist, ist von einem Generalsanierungsbedarf auszugehen. Die durch die Baupolizei beauftragten Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit des Gebäudes werden im Zuge eines Gesamtsanierungskonzepts oder im Falle eines Gebäudeabbruchs als verlorener Bauaufwand zu werten sein.

Zur Bauwertberechnung sind Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden als Prozentsatz von üblichen Herstellungskosten angesetzt. Dabei handelt es sich nicht exakt um jenen Betrag, der (zukünftig) für die Instandsetzung in Summe erforderlich ist.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Gebäude hat ein Alter von mehr als 125 Jahre. In Anbetracht des äußerst schlechten Erhaltungszustands wird von einer kalkulatorischen Restnutzungsdauer von 10 Jahren auszugehen sein. Mit einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt das fiktive/kalkulatorische Alter somit ca. 60 Jahre, welches die Basis der Alterswertminderung bildet.

Alterswertminderung

Der Berechnung des Bauzeitwerts wird eine lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude bzw. der bewertungsgegenständliche Gebäudeteil den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist im Hinblick auf die bereits für Bauschäden und Alterswertminderung erfolgten Abschläge nicht anzusetzen.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES					
Normalherstellungskosten			€/m² WNFL	€/m² WNFL	
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)					
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 2023			3.200,00		
Baukosten Kellergeschoss			40%	1.280,00	
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)					
222,88	1280,00 KG			285.290,50	
666,56	3200,00 EG+OG+DG			2.132.999,68	
889,45	NFL				
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten für Wohngebäude)					2.418.290,18
Teilabweichung + / -				0,00%	0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag					2.418.290,18
abzüglich Reparaturbedarf im Wohngebäude					
Instandsetzungen im Wohngebäude				-70,00%	-1.692.803,12
ergibt gekürzten Herstellungswert					725.487,05
abzüglich Wertminderung wegen Alters:					
	Bewertungsjahr			2024	
	Baujahr ca.			1898	
	Alter			126	
	geschätzte Restnutzungsdauer			10	
	somit kalk. Alter			60	
	n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			70	
	a ... relatives Alter = kalk.Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:			0,857	
	Alterswertminderung linear in %			-85,71429%	-621.846,05
ergibt Bauwert (vorläufig)					103.641,01
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung				0,00%	0,00
ergibt Bauwert					103.641,01
gerundet					104.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts				4,30%	

BAUWERT DES NEBENGEBÄUDES

Das Nebengebäude ist in einen abbruchreifen Gebäudezustand. Der Bauwert des Gebäudes ist daher mit € 0,00 anzusetzen.

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich. Aufgrund des desolaten Zustands ist kein Verkehrswert für die Außenanlagen anzusetzen.

Der Bauwert der Außenanlagen wird somit ebenfalls mit € 0,00 angesetzt.

SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Sachwert einer Liegenschaft wird prinzipiell durch Addition von Bodenwert, Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen), Wert des Zubehörs und der sonstigen Anlagen ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme keine verkehrswertrelevanten „Sonstige Anlagen“ vorhanden.

Sachwert		
Bodenwert		€ 2.580.562,76
Bauwert Wohngebäude		€ 103.641,01
Bauwert Nebengebäude		€ 0,00
Bauwert Außenanlagen pauschal		€ 0,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal		€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		€ 2.684.203,77
zuzüglich Wert des Zubehörs		€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		€ 2.684.203,77
gerundet		€ 2.684.000,00

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE MITTELS RESIDUALWERTVERFAHRENS

Vom Immobilienmarktteilnehmern wird die Liegenschaft als Objekt zur Projektentwicklung eingestuft werden. Potenzielle Interessenten werden daher eine Machbarkeitsstudie anstellen und die verschiedenen Möglichkeiten der Liegenschaftsentwicklung prüfen.

Projektentwicklungsoptionen für die Liegenschaft

Im Sinne der Vorgaben durch die ÖNORM B 1802-1 ist in der Immobilienbewertung das vorhandene Nutzungspotenzial einer Liegenschaft nach dem Prinzip des höchsten und besten Nutzens („highest and best use“) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind folgende Entwicklungsoptionen für die mit einem desolaten Wohngebäude bebaute Liegenschaft denkbar:

- Sanierung des Wohngebäudes in der gegebenen Kubatur
- Sanierung des Wohngebäudes mit Aufstockung
- Sanierung des Wohngebäudes mit Zubau und Aufstockung
- Abbruch des Wohngebäudes und Neubau

Für eine zukünftige Projektentwicklung maßgeblich sind allerdings nur jene Optionen, welche erstens technisch umsetzbar, zweitens rechtlich zulässig und drittens wirtschaftlich sinnvoll sind.

Aus zahlreichen Projektentwicklungsstudien ist ersichtlich, dass es für stark sanierungsbedürftige Bauten, wie es auch das bewertungsgegenständliche Wohnhaus darstellt, wirtschaftlicher ist, das desolate Gebäude abzurechen und ein neues Wohngebäude unter maximaler Ausnutzung der gegebenen Bebauungsmöglichkeiten laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu errichten.⁵

⁵ Siehe dazu auch die im Befundteil zitierte Studie zu den Projektentwicklungsoptionen

Ob und unter welchen Umständen für das in einer Schutzzone gelegene Bewertungsobjekt tatsächlich eine Abbruchgenehmigung erteilt werden würde, ist per Bewertungsstichtag allerdings nicht absehbar. Für Bauten, die mit Baubewilligung vor 1.1.1945 errichtet wurden besteht gemäß Wiener Bauordnung ein Abbruchverbot. Davon ausgenommen sind nur solche Bauten, für die durch die MA 19 eine Bescheinigung ausgestellt wird, dass die Erhaltung des Bauwerks nicht im öffentlichen Interesse liegt, oder solche Gebäude bei denen eine Instandsetzung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Aus den durch Bauträger seit der Bauordnungsnovelle 2018 gemachten Erfahrungen ist der letztlich notwendige Nachweis der wirtschaftlichen Abbruchreife sehr oft nicht erzielbar. Die Bauordnungsnovelle 2023 hat diesen Nachweis noch zusätzlich dadurch erschwert, als nunmehr all jene Sanierungsaufwendungen, welche auf Grund von fahrlässiger oder vorsätzlicher Vernachlässigung entstanden sind, in die Berechnung nicht einfließen dürfen.

Somit ist die Variante des Gebäudeabbruchs und eines Neubaus als nicht wahrscheinlich einzustufen. Projektentwicklungen, welche rechtlich nicht zulässig sind, können nicht in die Bewertung einfließen. Daher wird die rechtlich zulässige Variante mit einem möglichst hohen Ausnutzungsgrad der Bebauungsmöglichkeiten als voraussichtlich umsetzbare Variante in die Residualwertkalkulation einbezogen.

Da sowohl die Gebäudehöhe als auch die bebaubare Fläche laut Bebauungsplan der Stadt Wien durch das vorhandene Gebäude nicht ausgenutzt wird, ist als Bauprojekt eine Sanierung mit Um-, Auf- und Zubauten anzunehmen.

Bezüglich Fundamente, tragende Wände und Decken sind umfangreiche Analysen erforderlich, um die technische Umsetzbarkeit des Sanierungs- und Umbauprojekts - insbesondere die Tragfähigkeit des Bauwerks - beurteilen zu können.

Zur Stabilisierung kann statisch auch eine Fundamentverstärkung, allenfalls durch eine verzahnte Bodenplatte aus Stahlbeton notwendig sein. Ebenso erforderlich wird es voraussichtlich sein, bei den Geschossdecken Teil- oder Totalauswechslungen der Tramdecken/Doppelbaumdecken vorzunehmen und möglicherweise auch eine statische Verstärkung mittels Holz-Beton-Verbundsysteme vorzusehen.

Im Hinblick auf die Feuchteschäden des Mauerwerks wird voraussichtlich auch eine Mauerwerkstrockenlegung durch Durchtrennung der Außenwände und Einlegen eines Stahlblechs sinnvoll sein.

Im Rahmen einer Gebäudeaufstockung ist auch die Dachkonstruktion zu erneuern.

Sämtliche Baumaßnahmen zur Herstellung einer zeitgemäßen Gebäudeausstattung und einer adäquaten Haustechnik sind für das Bauprojekt ebenfalls einzuplanen.

Zur Bewertung der bevorstehenden Projektentwicklung wird das Residualwertverfahren verwendet.

Erläuterung des Residualwertverfahrens

Das Residualwertverfahren ist zum einen ein international anerkanntes Verfahren und in den International Valuation Standards (IVS) und auch European Valuation Standards (EVS) enthalten, zum anderen findet es in der Praxis oft Anwendung bei einer Reihe von Anlässen, die nachstehend angeführt sind. In Österreich ist das Verfahren nicht explizit

im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) genannt, jedoch seit 2014 in der ÖNORM B 1802-3 normiert. Anwendung findet das Verfahren nach ÖNORM B 1802-3 insbesondere

- bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet,
- bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projekts,
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung und dergleichen geplant ist, sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (*highest and best use*) von bebauten Liegenschaften.

Im Rahmen der Bewertung stellt der Bodenwert die häufigste Zielgröße dar, das Verfahren kann jedoch auch nach anderen Zielgrößen (wie dem Projektentwicklungsgewinn) angewendet werden.

Der systematische Aufbau des Residualwertverfahrens

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist stets der fiktive Wert einer Liegenschaft, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Von diesem fiktiven Wert werden anschließend die Errichtungskosten (EK), inklusive sämtlicher Nebenkosten, Gewinn des Projektentwicklers etc. abgezogen. Als Differenz ergibt sich der Restbetrag für den Boden, das Residuum. Der allgemeine Ablauf des Verfahrens nach ÖNORM B 1802-3 kann der Abbildung 1 entnommen werden.

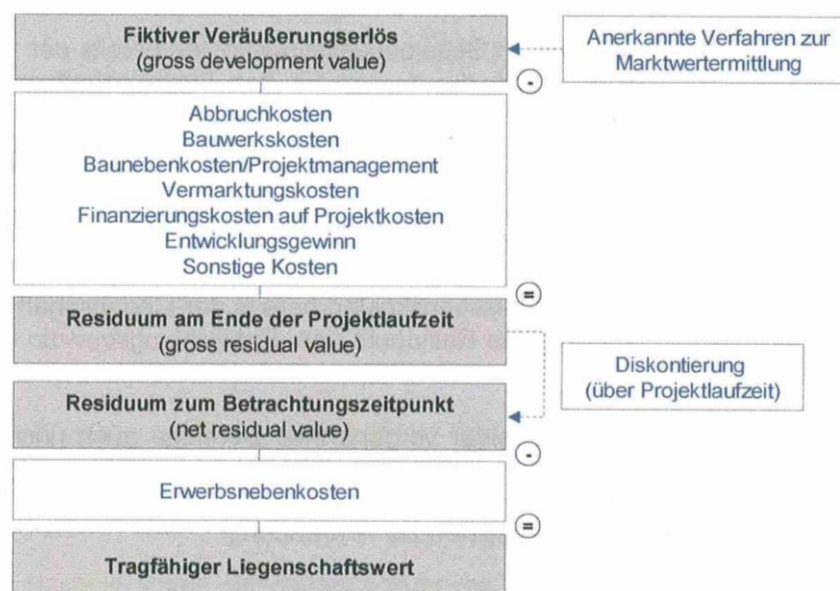


Abbildung 1: Ablauf des Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3 (statische Variante)

Nachfolgend werden die Verfahrensschritte kurz erläutert:

1. Ausgangspunkt ist immer der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung. Dieser fiktive Veräußerungserlös (auch *gross development value* – GDV) kann beispielsweise mit dem Vergleichswertverfahren bzw. einer vereinfachten Ertragswertberechnung ermittelt werden.
2. Die gesamten Kosten des Projekts, auch Gesamtinvestitionskosten genannt, beinhalten neben den klassischen Baukosten auch alle weiteren Kosten, die für eine erfolgreiche Projektentwicklung erforderlich sind. Hierbei werden auch die Finanzierung, die Vermarktung und der Gewinn des Projektentwicklers entsprechend berücksichtigt. Für die Ermittlung der Errichtungskosten ist die ÖNORM B 1801-1 dienlich.
3. Die Differenz aus den vorab genannten zwei Positionen ergibt das Residuum am Ende der Projektlaufzeit. Das Residuum Betrachtungszeitraum (-stichtag) lässt sich unter Berücksichtigung der Diskontierung ermitteln.
4. Vom Residuum zum Betrachtungszeitraum werden anschließend die Erwerbsnebenkosten des Grundstücks in Abzug gebracht, wodurch sich am Ende der tragfähige Liegenschaftswert ergibt. Dieser Wert stellt einen Grenzpreis für einen potenziellen Erwerber unter Berücksichtigung der angenommenen, meistens maximalen baurechtlichen Ausnutzung des Grundstücks sowie der restlichen Annahmen (wie Gewinn, Finanzierung etc.) dar.

Im Sinne der ÖNORM B 1802 – 1 (Grundlagen) ist bei der Verkehrswertermittlung vom besten und höchsten Nutzen auszugehen. Bei der Abwägung der Nutzungsmöglichkeiten ist darauf abzustellen, dass diese rechtlich zulässig, technisch machbar und wirtschaftlich sinnvoll sein müssen.

Eingangsparameter in das Residualwertverfahren:

Projektlaufzeit

Die Projektlaufzeit besteht nicht nur aus der reinen Bauzeit sondern sind auch Wartezeiten (Projektplanung, Bewilligungsverfahren,... etc.) bis zum effektiven Baubeginn einzurechnen. Weiters ist der wahrscheinliche Leerstand nach Fertigstellung des Bauprojektes im Rahmen einer geschätzten Vermarktungszeit zu berücksichtigen. Für das Bauprojekt ist mit einer Projektlaufzeit von 2-3 Jahren zu rechnen.

Fiktiver Veräußerungserlös

Der fiktive Veräußerungserlös ist auf Basis des wirtschaftlich besten und sinnvollsten Projektes, welches sowohl technisch als auch rechtlich umsetzbar ist, zu berechnen. Dazu wird im Vergleichswertverfahren der zu erwartende Verkaufserlös berechnet, wobei Vergleichspreise je m² Wohn- bzw. Nutzfläche, die üblicherweise für Wohnungen derartigen Verkäufen (Erstbezug vom Bauträger) in Hietzing erzielt werden.

Folgende Vergleichspreise (Erstbezug) sind in Hietzing beispielsweise erzielt worden:

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen in Hietzing			
	m ²	Kaufpreis	€ je m ² WNFL
<i>Jagdschlossgasse 23 (Gründerzeithaussanierung und Neubau)</i>			
insgesamt 35 Wohnungen verkauft mit durchschnittlich			8658,00
<i>Elisabethallee 38 (Neubauprojekt)</i>			
Elisabethallee 38 Top 3 OG 1	86	584652	6798,28
Elisabethallee 38 Top 4 OG 1	78	583600	7482,05
Elisabethallee 38 Top 5 DG	70	593600	8480,00
Elisabethallee 38 Top 6 DG	50	430400	8608,00
Elisabethallee 38 Top 7 DG	100	921000	9210,00
<i>Hermesstraße 36c (Neubauprojekt)</i>			
insgesamt 3 Wohnungen mit durchschnittlich			11502,00
<i>Volksgasse 16 (Neubauprojekt)</i>			
insgesamt 6 Wohnungen mit durchschnittlich			10450,00
Mittelwert			8898,54
Quellen: https://dienste.manz.at/ ; https://www.exploreall.at/ ; Abfragen März 2024			

Bei Wohnungen beträgt der durchschnittliche Verkaufspreis je m² Wohnnutzfläche ca. € 8.900,00. Zur Ermittlung des fiktiven Verkaufserlöses ist unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklung und unter Berücksichtigung, dass obige Preise zeitnah zum Bewertungsstichtag zustande gekommen sind, ein m²-Preisansatz von durchschnittlich

8.900,00 €

angemessen.

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten werden entsprechend der ÖNORM B 1801-1 hergeleitet und allenfalls durch weitere Kostenpositionen ergänzt. Diese Kosten setzen sich in der Regel aus folgenden Positionen zusammen:

- Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Aufschließungsabgabe, Erschließung, allenfalls Freilegung/Abbruch von Altbestand, etc.)
- Bauwerk (Rohbau, Technik und Ausbau) und Außenanlagen
- Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement, etc.)
- Finanzierung der Baumaßnahmen
- Reserven für Unvorhergesehenes
- Vermarktung des fertigen Projektes

ad Grundstücksaufbereitung:

Für die Grundstücke in der Elßnergasse 5/Beckgasse 14 wurden seit der Gebäudeerrichtung bereits Anschlüsse an öffentliche Versorgungsnetze hergestellt, allerdings wurden unter anderem die Versorgung mit Strom oder Gas zwischenzeitlich abgemeldet, sodass für die Neuansmeldung und auch für die Nutzflächenerweiterung möglicherweise ergänzende Abgaben zukünftig anfallen können.

ad Abbruchkosten

Für das abbruchreife Nebengebäude werden Kosten für Abbruch und Entsorgung nach durchschnittlichen Erfahrungssätzen kalkuliert.

ad Bauwerkskosten

Bei den Bauwerkskosten ist aufgrund des desolaten Bauzustands mit hohen Generalsanierungskosten sowie mit Kosten für die Aufstockung/den Zubau zu kalkulieren.

Die Bauwerkskosten für den Zubau werden mit einem durchschnittlichen Kostenrichtwert für Wohnbebauung in der Höhe von € 2.900,00 zuzüglich 15% Baunebenkosten angesetzt. Daraus ergeben sich Kosten von ca. € 3.190,00 je m² NFL, welche mit den durchschnittlichen Herstellungskosten laut Empfehlungen des Hauptverbands der Gerichtssachverständigen für normale Ausstattung im Bundesland Wien in der Höhe von € 3.200,00 weitgehend übereinstimmen.

Für die Aufstockung und für die Generalsanierung der bestehenden Flächen des Wohngebäudes werden die zuvor genannten Ansätze wegen der massiven Erschwernisse für die Altbausanierung um 400 € erhöht und somit in der Höhe von € 3.300,00 zuzüglich 15 % Baunebenkosten angenommen.

Die Bauwerkskosten für die Flächen im Kellergeschoss werden mit etwa der Hälfte in Höhe von € 1.700,00 zuzüglich 15 % Baunebenkosten anzusetzen sein.

ad sonstige Kosten und Unvorhergesehenes

In die Berechnung der sonstigen Kosten sind auch solche für die Stellplatzverpflichtung enthalten. Als Reserve für Sonstiges und Unvorhergesehenes werden bei Neubauten üblicherweise zwischen 3 und 5 % angesetzt. In der nachfolgenden Berechnung ist jedoch wegen der vergleichsweise hohen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der durchgreifenden Gebäudesanierung, der Aufstockung und des Zubaus von einem erhöhten Risikoansatz von 10 % der Bauwerkskosten auszugehen.

ad Vermarktungskosten

Die Vermarktungskosten werden im Hinblick auf das Projektvolumen mit einem Wert von 5% der voraussichtlichen Veräußerungserlöse angesetzt.

Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung wird beim statischen Residualwertverfahren durch die Aufzinsung der anfallenden Kosten bis zum Ende der Projektlaufzeit berücksichtigt. Der Zinssatz orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdfinanzierung bei derartigen Projektentwicklungen.

Bei der nachfolgenden Kalkulation wird von einem Finanzierungssatz von 5,0% ausgegangen.

Risiko/Gewinn des Projektentwicklers/Bauträgers

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn einschließlich Wagnis des Projektentwicklers bezieht sich im Regelfall auf den fiktiven Veräußerungserlös und wird als Prozentsatz dieses Erlöses angegeben. Dafür werden 10% des Veräußerungserlöses angesetzt.

Diskontierungszinssatz zur Abzinsung des Residuums

Der Zinssatz für die Finanzierungskosten und der Zinssatz zur Abzinsung des Residuums auf den Bewertungsstichtag sind im Allgemeinen identisch.

Somit erfolgt die Abzinsung des Residuums für den Projektzeitraum von 3,5 Jahren mit 5,0% p.a.

Erwerbsnebenkosten

Der tragbare Liegenschaftswert/Projektwert wird aus dem abgezinsten Residuum ermittelt, indem die marktüblichen Erwerbsnebenkosten (Vertragserrichtungsgebühren, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren, Maklerprovision etc.) davon abgezogen werden. Dies ist damit zu begründen, dass das Residualwertverfahren eine Rückrechnung des Projektes auf den „Tragbaren Liegenschaftswert“ ist und ein typischer Projektentwickler/Bauträger diese Erwerbsnebenkosten aufwenden muss und diese somit als Kostenposition vom Residuum abzuziehen hat, um auf den maximal möglichen „Einstandspreis“ für die noch zu entwickelnde Liegenschaft zu kommen.

Die Erwerbsnebenkosten betragen in der Regel etwa 8-10% des Ankaufspreises einer Liegenschaft und werden retrograd durch Division durch 1,08 ermittelt.

Bei der folgenden Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des angemessenen Liegenschaftsankaufspreises. Sie beruht auf Prognosen. Die Nutzflächen des Projektes werden auf Basis

- des Bebauungsplanes
- der voraussichtlich vermarktbareren Größen der Wohneinheiten
- der Grundstückskonfiguration

geschätzt.

Die gefertigte Sachverständige hält fest, dass sich im Zuge von Projektumplanungen entsprechend baubehördlicher Auflagen oder wegen geänderter Nutzerwünsche andere Nutzflächen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen.

Es wird jegliche Haftung von Seiten der gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbare Nutzfläche, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergibt, ausgeschlossen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, so behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung vor. Die vorliegende Bewertung ist auf den angeführten Unterlagen, Informationen und Annahmen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Bewertung führen können.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt weiters überschlagsmäßig unter Zugrundelegung von durchschnittlich ermittelten m²-Kennziffern und branchenüblichen Baukostenkennziffern.

Residualwertverfahren				
Bewertungsstichtag				01.03.2024
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös				
Nutzflächen Gebäudebestand im KG ungefähr			220	
Nutzflächen Gebäudebestand im EG, OG, DG ungefähr			660	
zusätzliche Nutzfläche durch Aufstockung ungefähr			220	
zusätzliche Nutzfläche durch Zubau gartenseitig - ungefähre zusätzlich bebaute Fläche x 0,80 x 3 Geschosse	120	80%	280	
insgesamt				1160,00
abgerundet				1160,00
multipliziert mit zu erwartenden Verkaufspreis je m² Nutzfläche durchschnittlich		8900,00		
Fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				10324000,00
GDV ... gross development value				
Projektplan/Zeitplan	Jahre			Jahre bis Ende
Vorlaufzeit	0,5			
Planungsphase	1			
Bauzeit inkl. Vermarktung	2			3,5
Ableitung Kosten	Fläche	€/m²	€	€
Abbruchkosten Nebengebäude eingeschossig	21,06	100	2106,00	
Bauwerkskosten - Gebäudebestand KG	220,00	1700	374000,00	
Bauwerkskosten - Gebäudebestand EG, OG, DG	660,00	3300	2178000,00	
Bauwerkskosten - Aufstockung	220,00	3300	726000,00	
Bauwerkskosten - Zubau	280,00	2900	812000,00	
				4092106,00
Sonstige Baukosten und Unvorhergesehenes in % Bauwerkskosten insg.	10%		409210,60	
Baunebenkosten/Projektmanagement in % Bauwerkskosten insg.	15%		613815,90	
				1023026,50
Vermarktungskosten - Marketing und Makler in Prozent des Veräußerungserlöses	5,00%			516200,00
Finanzierungsaufwand (für Bau- und Baunebenkosten)				
Zinssatz	5,00%			
Zeitraum=Bauzeit inkl. Vermarktung	2			
Baukostenanteil durchschnittlich (Hälfte)	50%			255756,63
Risiko/Gewinn des Projektentwicklers in % des Veräußerungserlöses	10%			1032400,00
Gesamtinvestitionskosten				6919489,13
Residualwert				
fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				10324000,00
abzüglich Gesamtinvestitionskosten				-6919489,13
ergibt Residuum an Ende der Projektentwicklungslaufzeit				3404510,88
diskontiert mit Zinssatz um die Projektdauer	3,5	5,00%		
ergibt Residuum per Bewertungsstichtag				2870067,95
abzüglich Erwerbsnebenkosten des Käufers ca.		8%		
somit Zwischenwert geteilt durch 1,08 ergibt				2657470,32
tragfähiger Projektwert gerundet				2657000,00

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Aus der zuvor angestellten Plausibilitätskontrolle mittels Residualwertverfahrens ist ersichtlich, dass der berechnete tragfähige Projektwert im Wesentlichen mit dem zuvor ermittelten Sachwert übereinstimmt.

Wie unter Punkt „Wahl des Ermittlungsverfahrens“ dargelegt, erfolgt die Wertermittlung auf Basis des Sachwerts. Gemäß ÖNORM 1802-1 ist im Sachwertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag zu berechnen, um die jeweils aktuelle Situation am Liegenschaftsmarkt zu berücksichtigen, falls der Verkehrswert vom ermittelten Sachwert abweicht.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft stimmt der ermittelte Sachwert mit dem Marktwert überein, da sämtliche wertrelevanten Größen bereits bei der Sachwertermittlung berücksichtigt worden sind.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		2.684.203,77
Marktanpassung Zuschlag	0%	0,00
Marktanpassung Abschlag	0%	0,00
Verkehrswert		2.684.203,77
gerundet		2.684.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben - laut Mitteilung Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien		-2.539,11
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		2.681.664,66
gerundet		2.682.000,00

Die Wertermittlung (Verkehrswert vor Abgabenabzüge) versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit.

Anmerkung: In den oben angeführten Abgabenrückständen sind weitere Gebühren (Gerichtsgebühren, Anwaltskosten und Sachverständigenkosten) aus dem Exekutionsverfahren möglicherweise noch nicht enthalten.

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind diverse Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich gemacht.

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher unter der Annahme der Lastenfreiheit.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 123 GB 01215 Unter St. Veit bestehend aus den im Bauland-Wohngebiet liegenden Grundstücken Nr. 283/4 und 283/5 mit generalsanierungsbedürftigem Wohngebäude sowie abbruchreifen Nebengebäude mit der Liegenschaftsadresse

1130 Wien, Elßergasse 5/Beckgasse 14

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere unter den Annahmen der Kontaminationsfreiheit, der Bestandfreiheit und der Lastenfreiheit, bewertet zum Stichtag 1.3.2024, gerundet

2.684.000,00 €

(in Worten: zwei Millionen sechshundertvierundachtzigtausend Euro)

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit.

Im obigen Verkehrswert sind die durch die Gemeinde mitgeteilten Abgabenrückstände in Höhe von € 2.539,11 für Grundsteuer und Wasser/Kanalgebühren nicht berücksichtigt.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen.

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

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellen Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 82 Seiten zuzüglich 57 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

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

Im Zusammenhang mit der elektronischen Gutachtensform verweise ich darauf, dass bei allfälligen Abweichungen von der schriftlichen und gebundenen Ausfertigung des Gutachtens ausschließlich letztere in seiner Gesamtheit Gültigkeit hat.

.....
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 29.4.2024