

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8  
1230 Wien

**GZ 9 E 65/24w**  
Wien, am 23.09.2025

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen  
B-LNR. 5, 1/10tel Anteil und B-LNR. 6, 1/10tel Anteil an  
EZ 2095 der KG 01803 Inzersdorf  
Doppelhaus und Lagergebäude in

**1230 Wien, Otto-Mauer-Gasse 10**



(ungefähr durch die SV rot strichliert eingezeichnete) Trennung der Liegenschaft in die Benützungsbereiche der schlichten Miteigentümer, 1/5tel (verpfl. Parteien) zu 4/5tel (Miteigentümerin)

Betreibende Partei: start:bausparkasse AG  
vertreten durch: Ruggenthaler, Rest & Borsky Rechtsanwälte OG  
1. verpflichtete Partei: Friedrich Stary  
2. verpflichtete Partei: René Stary  
wegen: € 77.541,30 s. A.

Einfachausfertigung / Übermittlung per JustizOnline / digital  
o/e

GA 1230 Otto-Mauer-G. 10

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung der B-LNR. 5, 1/10tel Anteil und B-LNR. 6, 1/10tel Anteil an EZ 2095 der KG 01803 Inzersdorf (schlichtes Miteigentum) an Doppelhaus und Lagergebäude in 1230 Wien, Otto-Mauer-Gasse 10, zum Zwecke der mit Beschluss vom 30.12.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 65/24w  
Beschluss vom 06.08.2025

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf  
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 2095

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5, 6 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3322/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
339/1	GST-Fläche	2004	
	Bauf.(10)	269	
	Gärten(10)	1735	Otto-Mauer-Gasse 10
339/2	Bauf.(10)	184	
339/4	Sonst(10) *	85	
GESAMTFLÄCHE		2273	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 3001/1970 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1970-05-06
- 2 a 3001/1970 Verpflichtung gem Pkt 3 Bescheid 1970-05-06
- 6 a 2505/1989 Bauplatz (auf) Gste 339/1 u 339/2 (Bauplatz A)
- 7 a 2505/1989 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1) Bescheid 1985-07-09 u zur Übergabe
- 8 a 2505/1989 Verpflichtung des Bauverbotes nach Punkt 2) Bescheid 1985-07-09
- 9 a 697/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 339/1 339/2 339/4

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/10  
 Friedrich Stary  
 GEB: 1959-12-05 ADR: Partlg. 11, Wien 1230  
 a 3356/2000 IM RANG 3066/2000 Kaufvertrag 1999-09-23 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/10  
 Rene Stary  
 GEB: 1973-12-11 ADR: Partlg. 11, Wien 1230  
 a 3356/2000 IM RANG 3066/2000 Kaufvertrag 1999-09-23 Eigentumsrecht

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

5 auf Anteil B-LNR 5 6  
 a 3356/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 1999-11-10  
 PFANDRECHT 1.099.000,--  
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 219.800,-- für Allgemeine  
 Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
 Haftung  
 b 857/2024 Hypothekarklage (69 Cg 56/24y - LG f. ZRS Wien)  
 c 3321/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 7

6 auf Anteil B-LNR 5 6  
 a 3356/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 1999-11-10  
 PFANDRECHT 1.099.000,--  
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 219.800,-- für Allgemeine  
 Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter  
 Haftung  
 b 858/2024 Klage (1 Cg 14/24x - LG f. ZRS Wien)  
 c 3322/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 8

7 auf Anteil B-LNR 5 6  
 a 3321/2024 IM RANG 3356/2000 Einleitung des  
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
 vollstr EUR 77.541,30  
 samt 4,875% Z aus EUR 77.541,30 seit 1.2.2024  
 Kosten EUR 7.146,93 samt 4% Z seit 2.5.2024  
 Antragskosten EUR 1.750,42  
 für start:bausparkasse AG (FN 441019h)  
 (9 E 65/24w)  
 b 3321/2024  
 PFANDRECHT - siehe C-LNR 5  
 c 3321/2024 Abweisung des Mehrbegehrens iHv 4,875% Z aus EUR  
 9,98 seit 1.2.2024  
 (9 E 65/24w)

8 auf Anteil B-LNR 5 6  
 a 3322/2024 IM RANG 3356/2000 Einleitung des  
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
 vollstr EUR 77.040,44  
 samt 4,875% Z aus EUR 77.040,44 seit 1.2.2024  
 Kosten EUR 7.145,22 samt 4% Z seit 2.5.2024  
 Antragskosten EUR 1.748,80  
 für start:bausparkasse AG (FN 441019h)  
 (9 E 66/24t - Beitritt zu 9 E 65/24w)  
 b 3322/2024  
 PFANDRECHT - siehe C-LNR 6

c 3322/2024 Abweisung des Mehrbegehrens iHv 4,875% Z aus EUR  
 11,84 seit 1.2.2024  
 (9 E 66/24t - Beitritt zu 9 E 65/24w)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

06.08.2025 1

---

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 06.08.2025 (eingeschränkt)
- örtliche Befundaufnahme am 03.09.2025 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.43 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
  - unter Anwesenheit von:
    - Friedrich Stary (1. verpflichtete Partei)
- Zugänglichmachung einer Doppelhaushälfte, welche in Benützung der verpflichteten Parteien ist
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Schriftliche Bestätigung nach Prüfung der MA 37 hinsichtlich fehlender Unterlagen im Bauakt
- Mündliche Auskunft hinsichtlich offener Bauaufträge und Bauverfahren (negativ)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Auskunft über dingliche Lasten (Rückstände für Grundbesitzabgabe, Wasser- und Abwassergebühren) vom 11.08.2025 nach Anfrage der SV
- Übermittlung des Einheitswertbescheides zum 01.01.2011 durch das Finanzamt am 07.08.2025 nach Anfrage der SV
- Auskunft der MA 41 (Stadtvermessung und Geoinformation) hinsichtlich Verfügbarkeit von Luftbildern
- Anfrage bei Wiener Netze zu Strom-, Gas- und Fernwärmeleitung
- Abfrage KANIS
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Erhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten in zeitlicher und örtlicher Nähe
- Marktbeobachtung durch die SV für Grundstückspreise

- interne Aufzeichnungen der SV
- einschlägige aktuelle Fachliteratur

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 03.09.2025

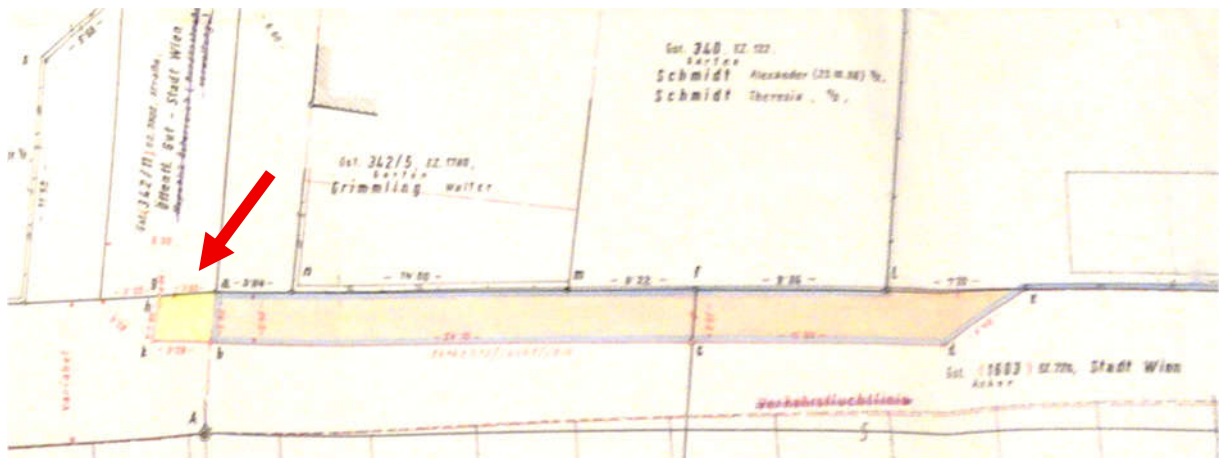
### 1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

A2-LNR. 1a, Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gemäß Punkt 1 Bescheid vom 06.05.1970:

1.) Die in den Abteilungsplänen vorläufig mit den Buchstaben g-a-b-k-h-(g) umschriebene Grundfläche ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a) und b) der Bauordnung für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei zum Zwecke der Vereinigung mit dem Grundstück 342/11 des öffentlichen Gutes abzuschreiben und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

Planausschnitt:



Das GST-NR. 339/3 ist in das öffentliche Gut abgetreten. Somit ist diese Eintragung obsolet.

A2-LNR. 2a, Verpflichtung gemäß Punkt 3 Bescheid vom 06.05.1970:

3.) Der Eigentümer des Bauplatzes rot A ist verpflichtet, über Auftrag der Baubehörde eigene Kanal- und Wasserleitungsanlagen herzustellen.

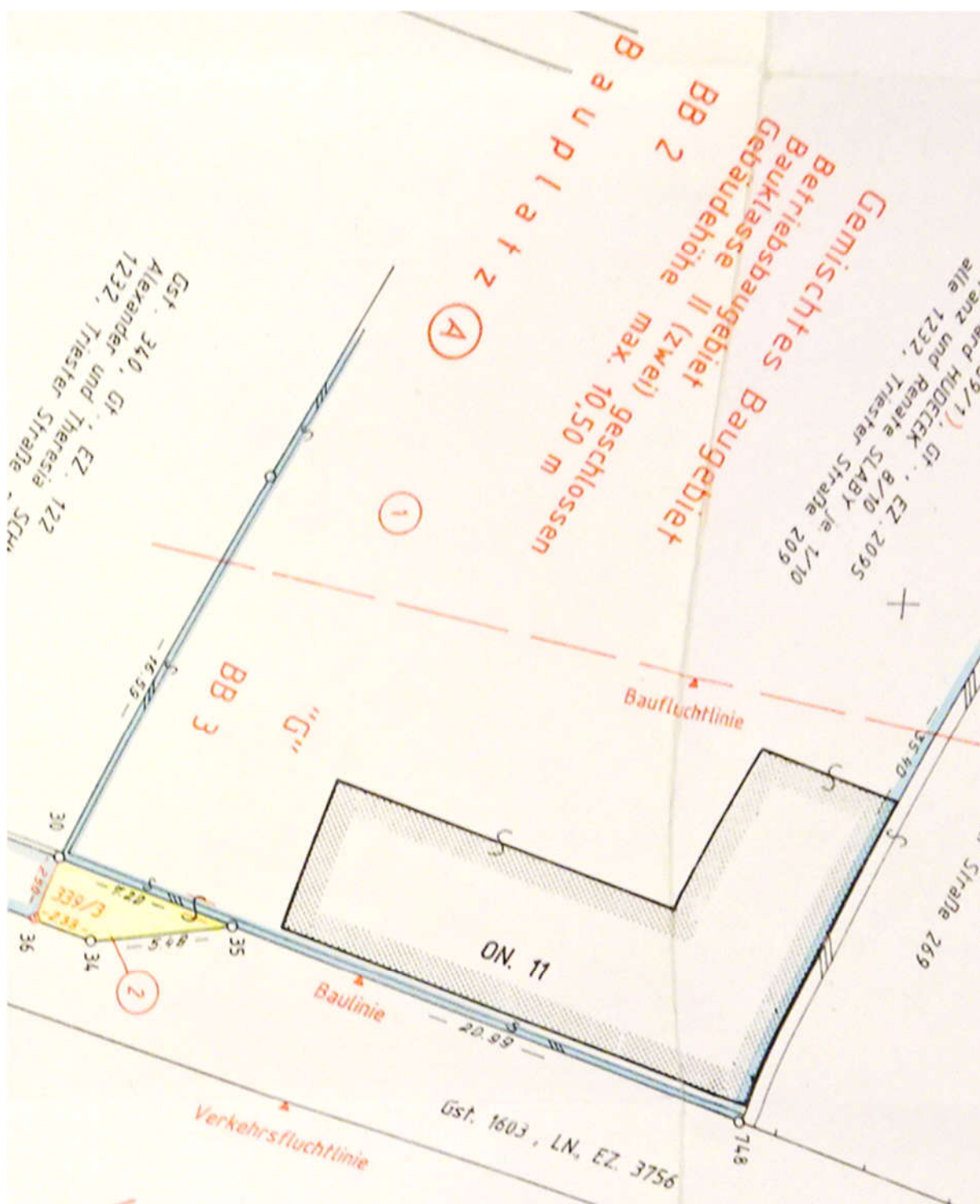
Diese erscheint erfüllt, nachdem von der Stadt Wien die Auskunft erteilt wurde, dass keine Rückstände für Wasser- und Abwassergebühren bestehen.

A2-LNR. 6a, Bauplatzschaffung angemerkt.

A2-LNR. 7a, Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1) Bescheid vom 09.07.1985 und zur Übergabe:

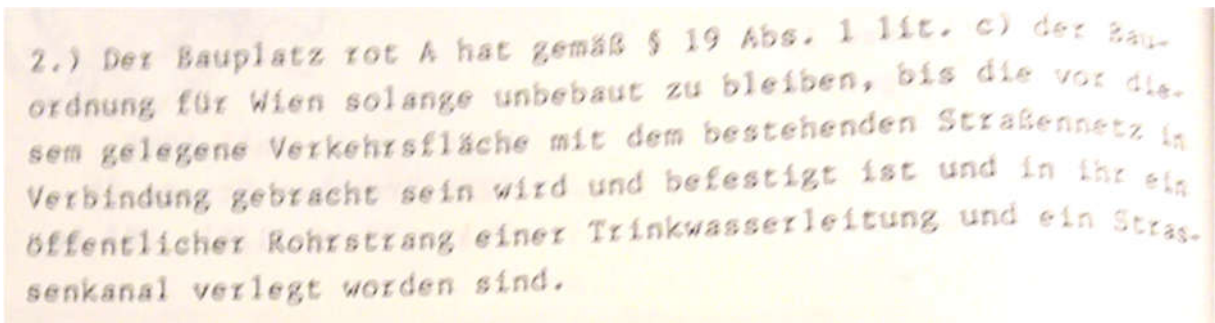
1.) Das in den Abteilungsplänen vorläufig mit rot 339/3 bezeichnete Grundstück ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a) der Bauordnung für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde

gemäß § 17 Abs. 1 und 6 der Bauordnung für Wien geräumt und in der festgesetzten Höhenlage, vermindert um das Maß der Tieg. des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche, in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.



Dies betrifft das GST-NR. 339/3, welches bereits abgetreten wurde. Diese Eintragung ist somit obsolet.

A2-LNR. 8a, Verpflichtung des Bauverbotes nach Punkt 2) Bescheid vom 09.07.1985.



2.) Der Bauplatz rot A hat gemäß § 19 Abs. 1 lit. c) der Bauordnung für Wien solange unbebaut zu bleiben, bis die vor diesem gelegene Verkehrsfläche mit dem bestehenden Straßennetz in Verbindung gebracht sein wird und befestigt ist und in ihr ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind.

Diese erscheint erfüllt, nachdem von der Stadt Wien die Auskunft erteilt wurde, dass keine Rückstände für Wasser- und Abwassergebühren bestehen.

A2-LNR. 9a, die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat ist angemerkt. Diese ist nicht bewertungsrelevant.

Im B-Blatt sind die schlichten Miteigentumsanteile angeführt.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt.

Keine Bestandsrechte.

Augenscheinlich und lt. Angabe der erstverpflichteten Partei sind die Gebäudebereiche in Eigenbenützung der verpflichteten Parteien bzw. Miteigentümerin.

Auskunftsgemäß wird das „hintere“ Doppelhaus durch die verpflichteten Parteien benützt, das vordere Doppelhaus sowie der vordere Garten und das Lagergebäude an der Otto-Mauer-Gasse werden von der Miteigentümerin (4/5-Anteile) bewohnt.

Eine schriftliche Vereinbarung zur Nutzung liegt nicht vor.

Keine offenen dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen bzw. Bauaufträge.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Fahrnisse (auch Zubehör) bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 2095 der KG 01803 Inzersdorf besteht aus

GST-NR. 339/1

GST-NR. 339/2

GST-NR. 339/4

Gesamtfläche

2004 m<sup>2</sup>

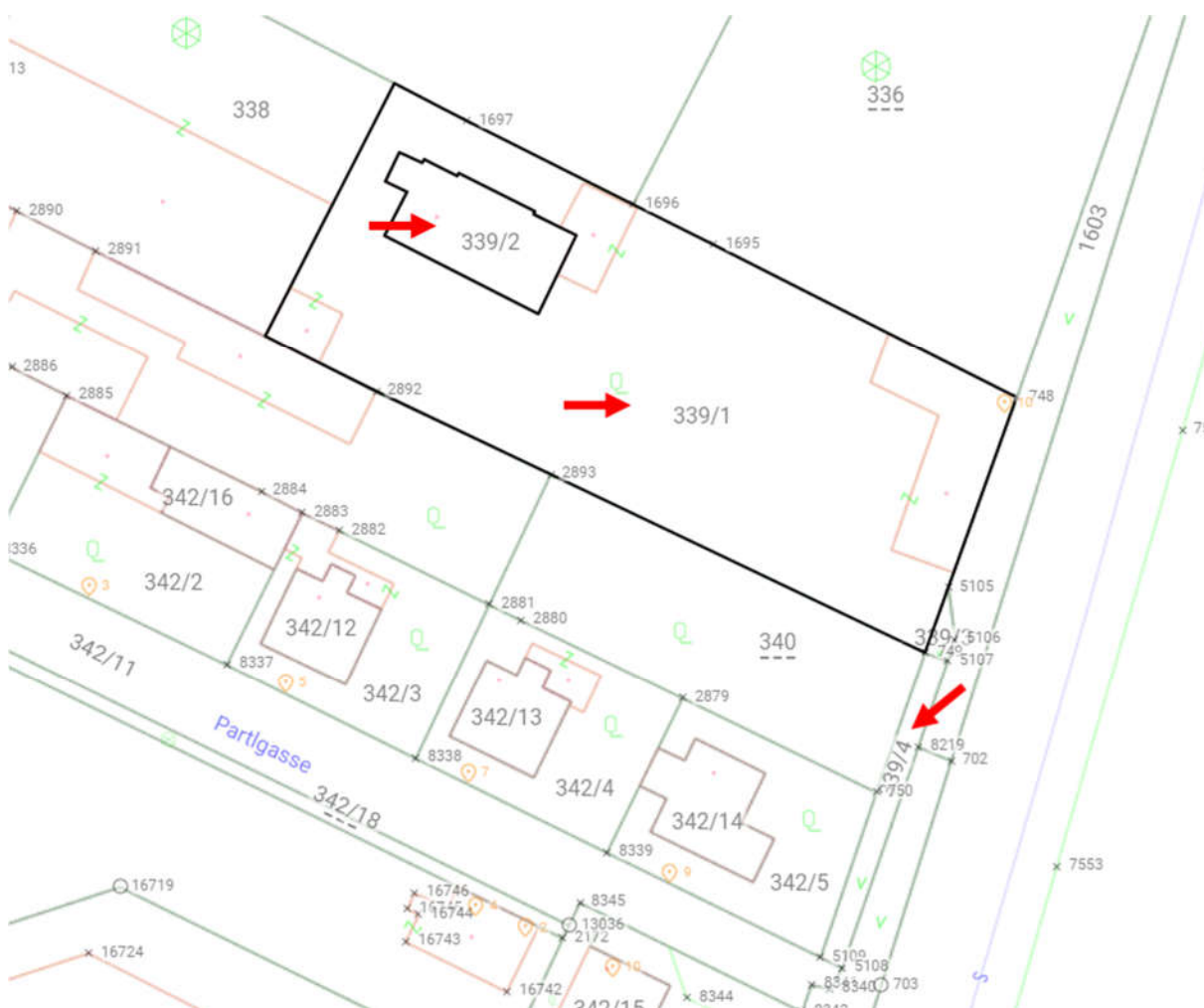
184 m<sup>2</sup>

85 m<sup>2</sup>

2273 m<sup>2</sup>

*Anmerkung:*

*Die Grundstücksfläche 339/4 wurde rechnerisch ermittelt.*



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Otto-Mauer-Gasse 10 (1230 Wien)

Formation:

Etwa rechteckig, leicht schiefwinkelig.

Straßenfront

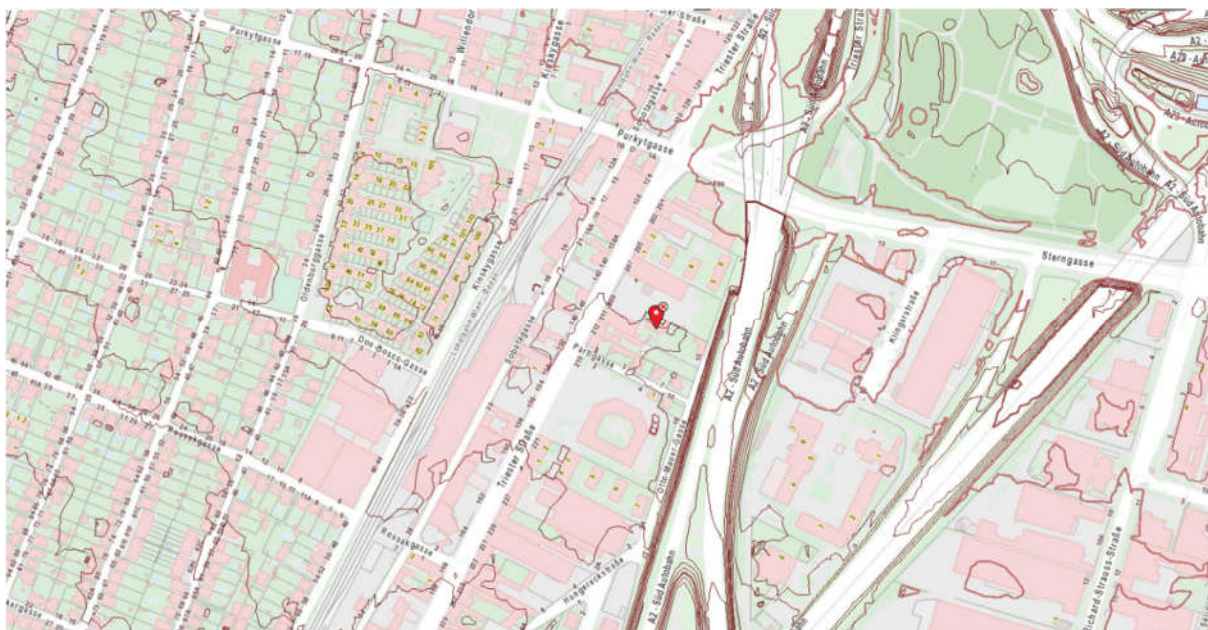
ca. 28,0 m.

Durchschnittliche Grundstückstiefe

ca. 75,0 m.

Terrainverlauf:  
weitgehend eben.

Höhenschichtplan:



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

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Versorgung sind in die Liegenschaft geführt:  
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7400, Kundmachung 27.12.2001):

Baufluchtlinie nach ca. 46,0 m entfernt von der Baulinie, welche an der Grundstücksgrenze zur Otto-Mauer-Gasse angrenzt. Der vordere Teil zur Straße hat die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung).

Dahinter liegend (westlich) befindet sich:

Bauland-Gemischtes Baugebiet,

Bauklasse I,

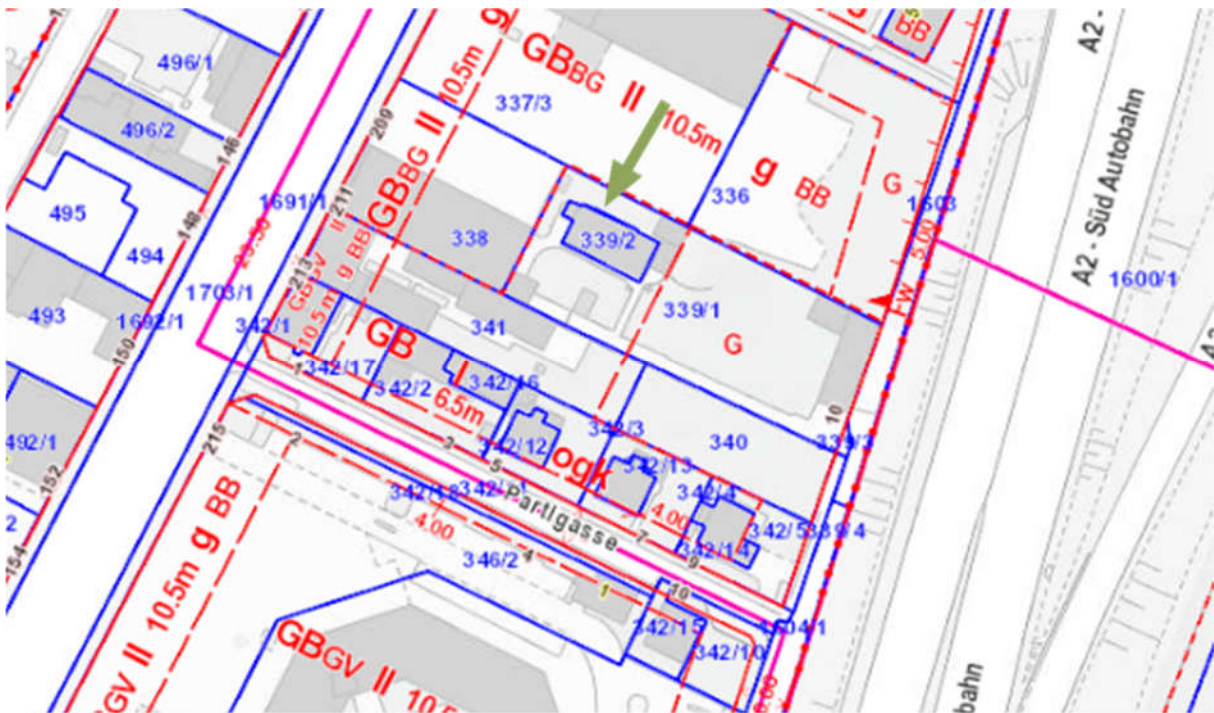
6,5 m Höhenbeschränkung,

offene oder gekuppelte Bauweise.

Entlang der Otto-Mauer-Gasse nördlich der bewertungsgegenständlichen

Liegenschaft beginnt der „Fußweg“ mit 5,0 m Breite samt Einfahrtensperre für die nördliche Nachbarliegenschaft.

Flächenwidmungsplan siehe Folgeseite.



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

### Charakteristik:

Unterdurchschnittliche Wohnlage (im gemischten Baugebiet) mit Lärmeinfluss aus der Triester Straße und der A2-Südautobahn.

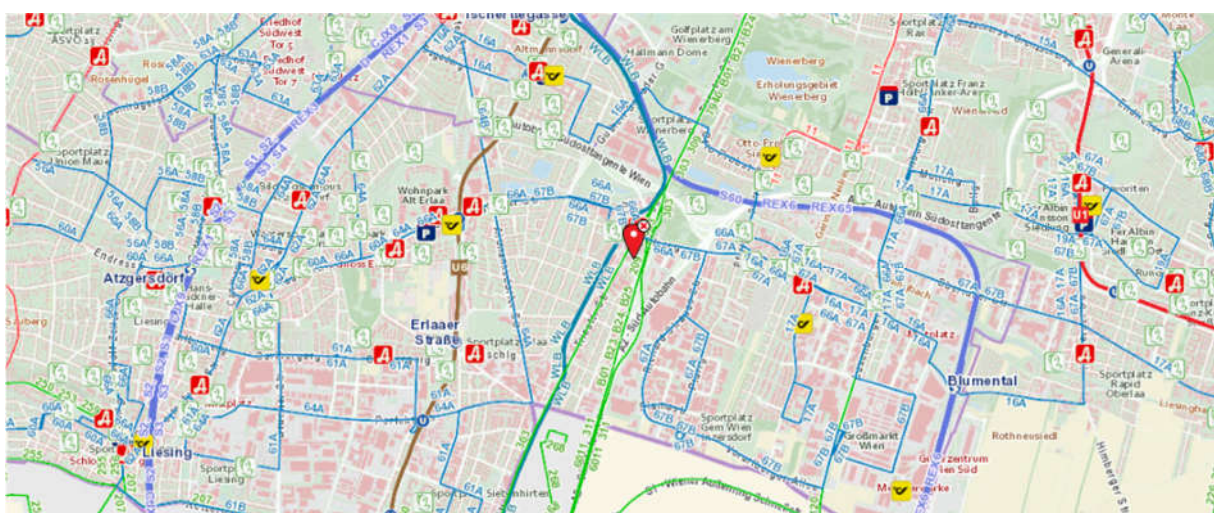
Angrenzende Liegenschaften haben ebenfalls „Gemischtes Baugebiet“, tw. mit höheren Bauklassen.

*Anmerkung: Auf dem nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken befindet sich ein mehrstöckiges Bürogebäude und Freiflächen für einen KFZ-Verkaufsbetrieb.*

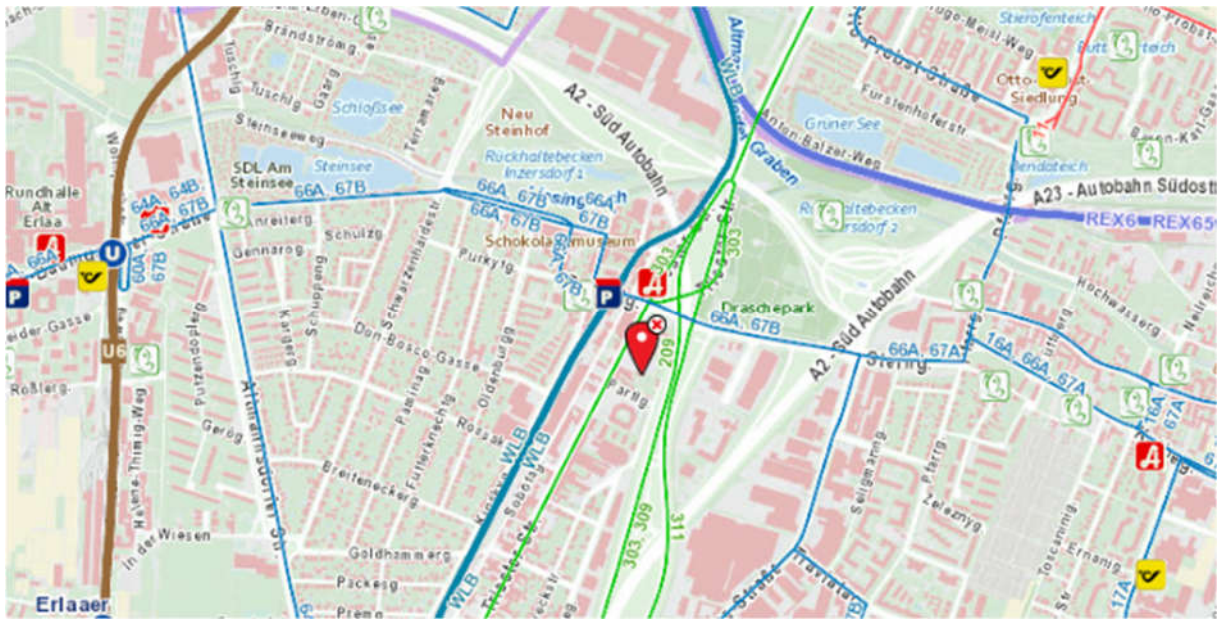
Öffentliche Verkehrsanbindungen:

Regionalbus mit Station in der Triester Straße Ecke Sterngasse in ca. 340 m Entfernung. Lokalbahn Wien-Baden mit Station Inzersdorf in ca. 540 m Entfernung.

Naherholungsflächen und Nahversorgung in deutlicher Entfernung.



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



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

## 2.2. Bebauung

Die Erhebung beim Bauamt ergab folgende Auskunft:

Bescheid (MA35-Gruppe A) vom 07.09.1977, Baubewilligung Ölfeuerungsanlage.

Bescheid (MA35-Gruppe A) vom 10.03.1978 zur Benützungsbewilligung einer Ölfeuerungsanlage.

Bescheid vom 27.04.1990, Benützungsbewilligung hydraulischer Personenaufzug.

Über die Erbauung der Gebäude sind im Bauakt keine Pläne und Bescheide aufliegend.

Lt. Auskunft der 1. verpflichteten Partei erfolgte die Erbauung der Gebäude um Mitte der 1950er Jahre.

Augenscheinlich ist an die östliche Doppelhaushälfte ein Anbau erfolgt, welcher ebenfalls baubehördlich nicht dokumentiert ist.

Garage und Carport (KFZ) ist ebenfalls im Bauakt nicht auffindbar.

An der Otto-Mauer-Gasse befindet sich ein Lagergebäude, welches tw. 2-geschoßig ausgeführt wurde.

Das Lagerobjekt konnte innen nicht befundet werden. Angegeben wird, dass das Lagerobjekt durch die Miteigentümerin (4/5-Anteile) benützt wird.

Foto Lagerobjekt:



Die Doppelhaushälfte gegen Osten konnte nicht befundet werden, ist lt. Angabe der 1. Verpflichteten Partei in Benützung durch die grundbücherliche Miteigentümerin (4/5-Anteile). In diesem Teil befindet sich vermutlich der (im Bauakt dokumentierte) Personenaufzug.



Auch ist die Garage in Benützung durch die Miteigentümerin.



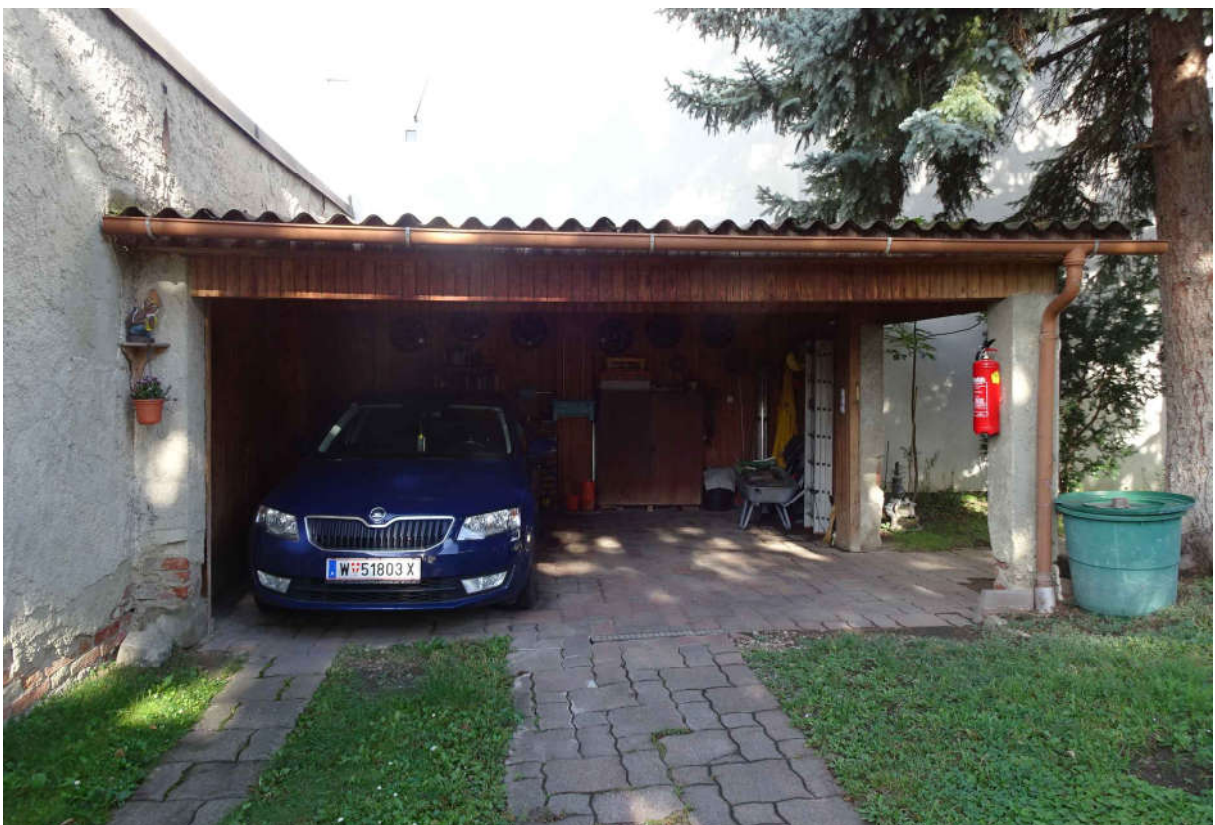
Die 1. Verpflichtete Partei gibt an, die westliche Doppelhaushälfte und den Garten, welcher in der Verlängerung der Doppelhausmitte in Natur abgetrennt ist, zu benützen.

Die Zufahrt erfolgt über die Otto-Mauer-Gasse entlang der südlichen Grundstücksgrenze und ist durch den Carport für 2 Stellplätze der Zugang möglich.

Laut den vorliegenden Planunterlagen verfügt das Kellergeschoß der westlichen Doppelhaushälfte ca. 61 m<sup>2</sup> BGF (Brutto-Grundfläche).

Weitere Gebäudekenndaten konnten nicht ermittelt werden, da baubehördliche Planunterlagen fehlen.

Fotodokumentation der westli Doppelhaushälfte:





Zur Konstruktion des Doppelhauses:

Augenscheinlich festgestellt:

Massivbau,

vermutlich Streifenfundierung,

Außenmauerwerk vermutlich Ziegel bzw. Mischmauerwerk.

Fassade: Sockel Kratzputz, restl. Fassade Rauputz, tw. Veitschi-Bewuchs.

Dach: Sattelform, Holz-Dachstuhl, Innenschalung, Ziegeldeckung, Gaupe.

Kaminköpfe gemauert, verputzt.

Fenster Kunststoff (lt. Angabe über 25 Jahre alt), Rollläden, Riemenbetätigung. Glasbausteinfenster, Metallfenster im Souterrain.

Eingangstüre Holz-Füllungstürblatt, Glasfüllung.

Anbau Stiegen:

Blechdeckung bzw. Terrassenausführung, bituminöse Abdichtung, Metallstabgeländer.

Ausgleichsstufe zum Eingang.

Installationen:

Öl-Zentralheizung, Erdtank, Radiatoren.

Elektro-Verteiler mit FI- und Leitungsschutzschaltern (Zählertauch lt. Angabe im Jahr 2020).

Innenbeschreibung:

Stiege über Anbau gegen Hochparterre:

Massivstiege mit Plattenbelag, Holzhandlauf,  
Wand- und Deckenflächen tapeziert, Anstrich. Glasbausteinfenster.

Vorraum Anbau:

Parkettboden (leichte Setzungen),  
Wände tapeziert, Decke Holzverkleidung. Radiator.

Rundbogendurchgang gegen Vorraum:

Parkettboden,

Wände tapeziert, Anstrich,

Decke Holzverkleidung.

Sprechanlage.

Radiator, frei geführte Leitungen.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter, tw. Glasfüllungen, Messing-  
beschläge.

Restliche Räume ähnliche Ausführung.

Küche: Kunststoffboden, Wand- und Deckenflächen nach Küchenbrand  
schwarz.

Küchenzeile ältere Ausführung, siehe Fotos.

WC:

Fußbodenfliesen, Bodenablauf,

Wandverfliesung bis ca. 1,50m, darüber Raufaser, Anstrich. Hoch liegen-  
des Fenster Kunststoff.

Stand-WC, Kunststoffspülkasten.

Waschbecken, Standfuß, Einhebel-Armatur.

Waschmaschinenanschluss.

Obergeschoß:

Gewendelte Stiege, Holz-Tritt- und Setzstufen, Holzhandläufe.

Anmerkung: niedrigere Raumhöhe.

2 Zimmer: Ausführung etwa wie Zimmer im Hochparterre.

Ein Zimmer mit Ausgang zur Terrasse (Anbau):

Kunststoff- Terrassentüre.

Bad:

Fußbodenfliesen, Wandverfliesung raumhoch, Decke Holzverkleidung.

Badewanne, Dusche, Kunststofftrennwand, -türe.

Einhebel-Armatur, Handbrause.

Doppelwaschtisch, Einhebel-Armatur.

Einflügeliges Kunststofffenster.

Radiator.

**WC:**

Parkettboden, Wandflächen tapeziert, Decke Holzverkleidung.  
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, fehlende Abdeckung Taster,  
Waschbecken, Knebelarmatur, kalt.  
Elektrische Ablüftung.  
Radiator, frei geführte Leitungen.  
Metall-Abklapptreppe aus Vorraum zum

Dachboden:

Kunststoffbelag,  
Kaminkopf gemauert, Kamintüren.  
Dachschrägen: Holzverkleidung.  
Dachluke, Metall.

**Raum:**

Holz-Türstock, glattes Türblatt tapeziert.  
Kunststoffboden, Wand- und Deckenfläche tapeziert,  
Fenster Kunststoff.

Souterrain:

Zugang von Außen über Anbau:  
Ausgleichsstufen Plattenbelag, Wandflächen Verputz Färbelung (Abplat-  
zungen), Decke Holzverkleidung.  
Holz-Handlauf.  
Kunststofffenster,  
Radiator.  
Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

**Lagerraum:**

Fliesenbelag, Wandverfliesung in Teilbereichen.

**WC:**

Fliesenbelag, Wandverfliesung bis ca. 1,80m, darüber Verputz, Anstrich  
(Abplatzungen).  
Hoch liegendes Fenster Kunststoff.  
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten,  
Radiator.

**Raum unter Stiege gegen HP:**

Kunststoffboden, Wandflächen verputzt.  
Fenster gegen Stiegenaufgang.

Türe mit Glasfüllung gegen Gang/Küche;  
Kunststoffboden auf unebenen Unterboden.  
Küchenverbau (wertlos)  
Fliesen im Arbeitsbereich.  
Hoch liegendes Fenster.

Sprechanlage.

Rundbogendurchgang zum Zimmer:

Laminatboden,  
Wandflächen glatt, Anstrich (Feuchtigkeitsschäden).  
Fenster, Außenbeschattung.

Bad:

Fliesenfußboden,  
Wandverfliesung raumhoch,  
Decke Holzverkleidung.  
Waschbecken mit Standfuß, Knebelarmatur.  
Badewanne, Wandauslass, Knebelarmatur.  
Radiator.  
Glasbausteinfenster, tw. kippbar.

Vorraum zum Heizraum:

Kleinmosaikboden,  
Wandflächen verputzt (Abplatzungen), Fliesen in Teilbereichen,  
Waschmaschinenanschluss.  
Glasbausteinfenster, tw. kippbar.  
Metalltüre gegen

Heizraum:

Betonboden,  
Wandflächen verputzt, Abplatzungen.  
Viessmann-Ölbrenner, Kaminanschluss, nächste Überprüfung 10/26, frei  
geführte Leitungen.  
Metallfenster.

Zimmer:

Ausführung etwa wie Zimmer vor beschrieben.

Bau- und Erhaltungszustand der befundeten Doppelhaushälfte:

Angegeben wird, dass die Erbauung vermutlich Mitte der 1950er Jahre erfolgt ist.

Wesentliche Ausstattungsteile der östlichen Doppelhaushälfte stammen aus dem Erbauungszeitpunkt.

Feuchtigkeitsschäden aus dem bodennahen Bereich im Souterrain.

Tw. sind die Fenster getauscht (jedoch länger zurückliegend).

Der E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern wurde lt. Angabe im Jahr 2020 getauscht.

Sanitär- und Küchenausstattung stammen augenscheinlich überwiegend aus dem Erbauungszeitpunkt.

Schimmelbildungen im Bereich der Glasbausteinfenster.

Anrostungen von Metallteilen.

Der Ölkessel wurde 1977 (lt. Bescheid) getauscht.

Aufgrund des Erbauungszeitpunktes und der geringen Investitionen wird das Objekt als wertneutral eingestuft.

Die östliche Doppelhaushälfte weist augenscheinlich Investitionen auf (Dachdeckung mit Dämmung erneuert, Fenstertausch und Anbau), wird jedoch aufgrund des Erbauungszeitpunktes ebenfalls als wertneutral angesehen.

#### Außenanlagen:

Carport Holzkonstruktion auf Ziegelsäulen (tw. verputzt), flach geneigtes Pultdach, Welleternitdeckung, Hängerinne, Fallrohr.

Stirnseitig und Deckenuntersicht Holzverkleidung.

Beleuchtung.

Gehwege Pflasterung (uneben).

Hohe Außenmauern gegen Nachbarn bzw. Feuermauer (Nachbargebäude).

Altbaumbestand, Begrünung.

In Entsprechung der wertneutralen Hauptgebäude sind die Außenanlagen ebenfalls als wertneutral eingewertet.

#### Lagerobjekt (wertneutral):

Massivbau, verputzt.

Satteldach, Ziegeldeckung, Hängerinne, Fallrohre.

Fassaden verputzt (Setzungsrisse).

Verbundfenster, Holz, tw. auch Kastenstockfenster.

### 2.3. Zubehör

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

### 2.4. Bestandsrechte

Gemäß Angabe der erstverpflichteten Partei ist die Liegenschaft in Eigenbenützung.

Die verpflichteten Parteien benützen die westseitige Haushälfte.

Die grundbücherlichen Miteigentümer die östliche Doppelhaushälfte sowie das Lagergebäude.

Die Gartennutzung ist ebenfalls geteilt.

### 2.5. Grundbuch

A2-LNR. 1a, Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gemäß Punkt 1 Bescheid vom 06.05.1970.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Das GST-NR. 339/3 ist in das öffentliche Gut abgetreten. Somit ist diese Eintragung obsolet.

A2-LNR. 2a, Verpflichtung gemäß Punkt 3 Bescheid vom 06.05.1970. Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Diese erscheint erfüllt, nachdem von der Stadt Wien die Auskunft erteilt wurde, dass keine Rückstände für Wasser- und Abwassergebühren bestehen.

A2-LNR. 6a, Bauplatzschaffung angemerkt.

A2-LNR. 7a, Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1) Bescheid vom 09.07.1985 und zur Übergabe.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Dies betrifft das GST-NR. 339/3, welches bereits abgetreten wurde. Diese Eintragung ist somit obsolet.

A2-LNR. 8a, Verpflichtung des Bauverbotes nach Punkt 2) Bescheid vom 09.07.1985. Diese erscheint erfüllt, nachdem von der Stadt Wien die Auskunft erteilt wurde, dass keine Rückstände für Wasser- und Abwassergebühren bestehen.

A2-LNR. 9a, die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat ist angemerkt. Diese ist nicht bewertungsrelevant.

Im B-Blatt sind die schlichten Miteigentumsanteile angeführt.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt.

## 2.6. Baubehörde

Die Sachverständige hat nach der ersten Erhebung der Plandokumente die Baupolizei schriftlich ersucht in den Bauakt der Nachbarliegenschaften (insbesondere Triester Straße 209/209A) nachzuforschen, ob eventuell die betreffenden Planunterlagen aus dem Erbauungszeitpunkt dort einliegen. Gemäß Rückmeldung der Baupolizei konnten nach Prüfung meiner Anfrage keine weiteren Unterlagen betreffend der Liegenschaft Otto-Mauer-Gasse 10 gefunden werden.

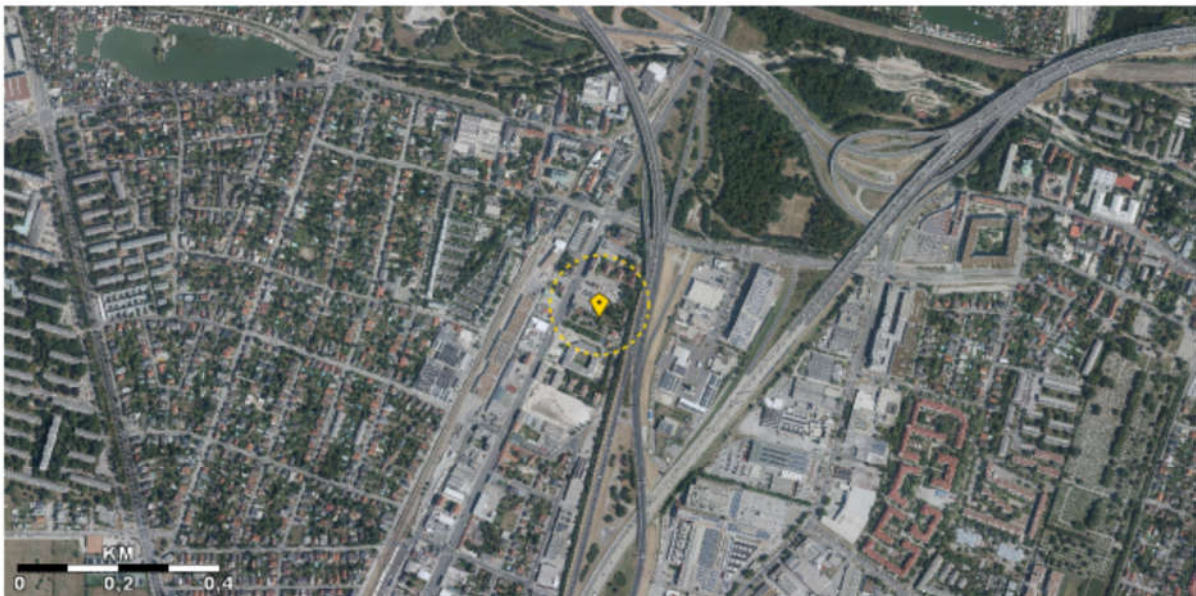
## 2.7. Baumbestand

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

## 2.8. HORA-Pass

Adresse: Otto-Mauer-Gasse 10, 1230 Wien  
 Seehöhe: 192 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,14814° N | 16,33534° O

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



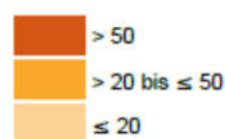
Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



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

## 2.9. Lärminfokarte

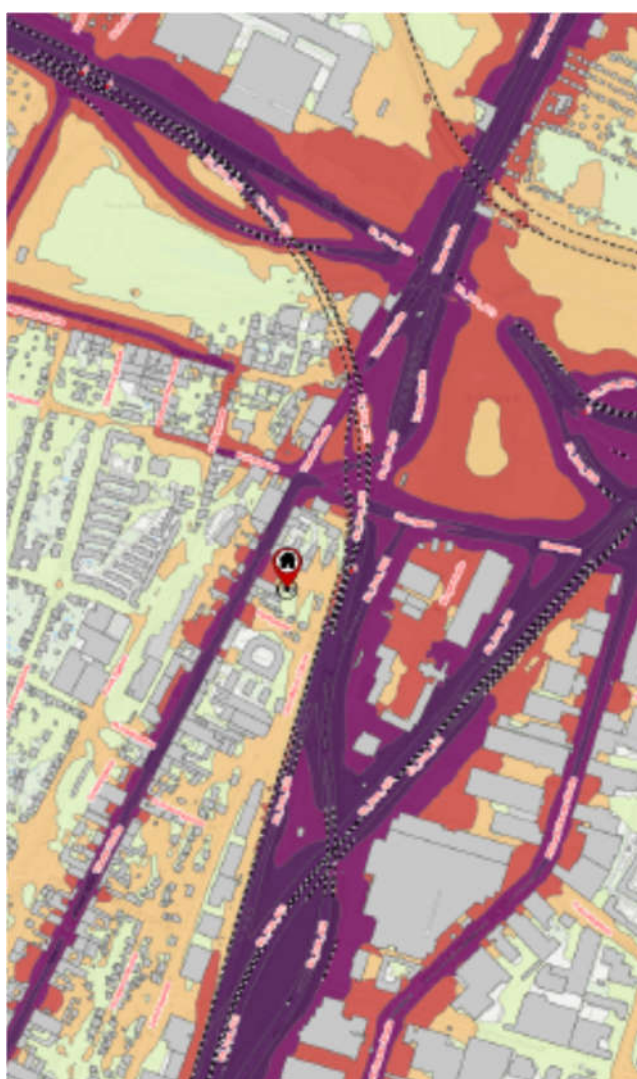
**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

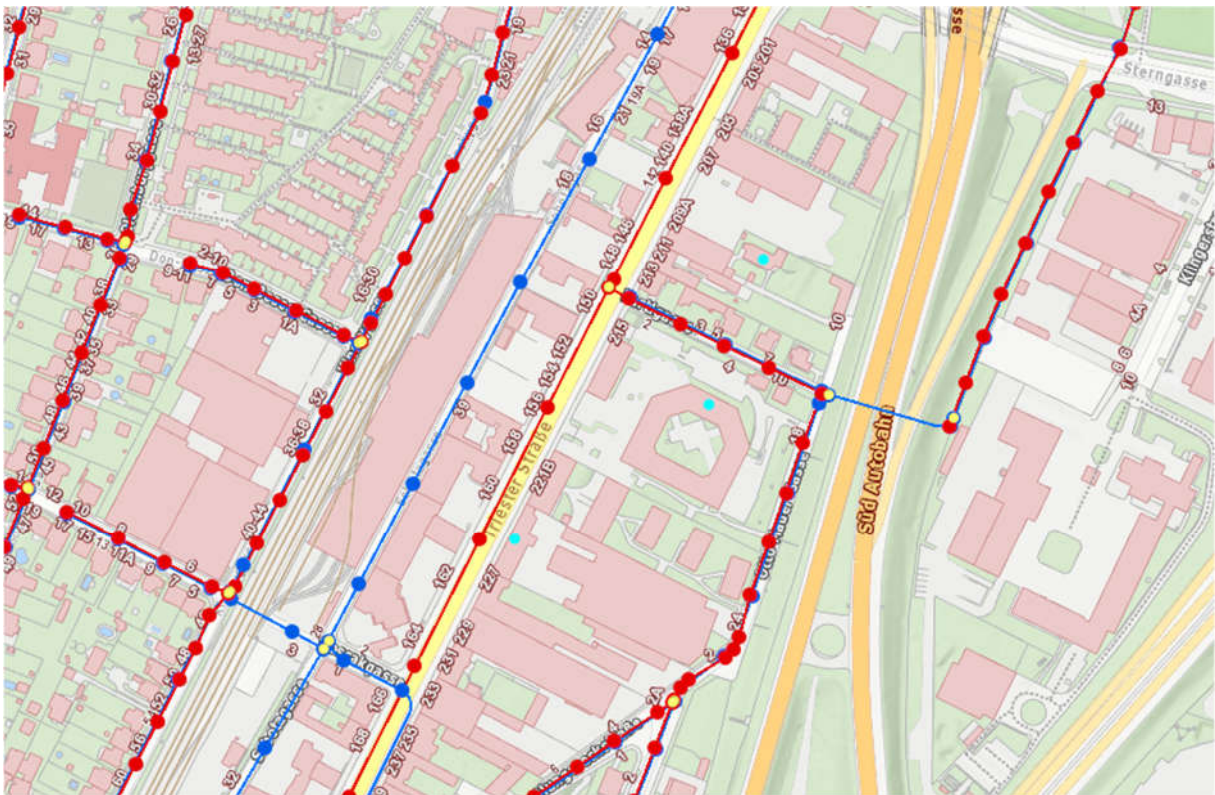
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt.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

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



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

## 2.10. Kanalsystem - KANIS



Quelle: <https://kanis.at/>

Lt. Auskunft der Stadt Wien (Gruppe Räumung und Kanalinspektion) befindet sich im öffentlichen Gut lediglich der öffentliche Kanal an der Straßenecke Partlgasse / Otto-Mauer-Gasse.

Der Verlauf und die Lage des Privatkanals ist nicht bekannt.

## 2.11. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## 2.12. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund der Gebäude liegt nicht vor.

## 2.13. Einheitswertbescheid

Gemäß übermitteltem Feststellungsbescheid zum 01.01.2011 betragen die Einheitswerte für:

Sary Friedrich, 1/10tel Anteil	€	4.251,36
René Sary, 1/10tel Anteil	€	4.251,36

## 2.14. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:

umweltbundesamt<sup>®</sup>

Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,

die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Otto-Mauer-Gasse 10 (Adresse)"

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

### 2.15. Sonstige Lasten / Offene Gebühren und Abgaben

Nach Auskunft der Stadt Wien sind zum Abfragezeitpunkt (11.08.2025) keine Rückstände für die Grundbesitzabgaben und Wasser-, Abwassergebühren bestehend.

Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information der Stadt Wien auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbstichtag die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

### 2.16. Sonstiges

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

### 2.17. Umsatzsteuer

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

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. BEWERTUNG

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

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

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Der Sachwert setzt sich zusammen aus:

- gebundener Bodenwert
- Bauwert - Zeitwert

Für den Bodenwert dient das örtliche Preisbild von vergleichbaren Liegenschaften im Bauland in überwiegender Wohn-Widmung, ähnlicher Lage mit ähnlichen Eigenschaften. Aus dem Jahren 2024 bis 2025 konnten Vergleichstransaktionen Liegenschaften mit Abbruchobjekten in der KG Inzersdorf, Atzgersdorf und Siebenhirten erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 692,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bis rd. € 854,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erzielten.

KG	EZ	GST Nr.	Erwerbs- datum	Verkäufer - Käufer	Widmung	Komm.	GST- Fläche m <sup>2</sup>	KP	KP €/ m <sup>2</sup>
Inzersdorf	2795	517/363 u 517/607	12.07.2024	Privat - Privat	W I	Abbruchobj.	520	360.000 €	692 €
Siebenhirten	478	438	29.04.2024	Privat - Privat	W I	Abbruchobj.	783	600.000 €	766 €
Inzersdorf	3920	1472/13	17.04.2025	Priv.-Fa.	GB BG II BB	Asphaltfl., Trafostation	5168	4.150.000 €	803 €
Siebenhirten	884	237/15, .457	30.04.2025	Priv.-Priv.	W I 4,5 o BB	Abbruchobj.	580	460.000 €	793 €
Atzgersdorf	1840	410	01.07.2025	Fa.-Fa.	G BB	unbebaut	458	25.000 €	55 €
Atzgersdorf	969	675/17	30.01.2025	Priv.-Priv.	W I 6,5 ogk 12	Abbruchobj.	562	480.000 €	854 €
<b>Zeitpunkt der Befundaufnahme</b>									<b>700 €</b>

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschließung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung (gemischtes Baugebiet) und der Bebauungsbestimmungen, jedoch insbesondere der Lage mit wesentlichem Lärmeinfluss ein Bodenwert rd. € 650,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Bereich des Baulandes als marktgerecht angesetzt werden. Der Flächenbereich in der Widmung „G“ wird mit 25% des vollen Baulandwertes zum Ansatz gebracht.

Das Grundstück, welches in der Straßenwidmung liegt, wird als wertlos eingestuft.

Aus der Summe der einzelnen Komponenten rechnet sich der Bodenwert.

Die Gebäude auf der Liegenschaft werden als wertneutral angesehen.

Rechnerischer Sachwert für 1/1-Anteil):

Summe aus gebundenem Bodenwert und Bauwert-Zeitwert.

Abzug eines Wagnisses (auch Marktanpassung) für die rechtlichen Unsicherheit in Bezug auf die fehlenden baubehördlichen Unterlagen und die Tatsache des grundbücherlichen schlichten Miteigentums.

Wert des schlichten Miteigentumsanteiles:

Unter Beachtung der Vorschriften des Liegenschaftsbewertungsgesetzes muss ausgegangen werden vom Wert der gesamten Liegenschaft. Zur Ermittlung des schlichten Miteigentumsanteiles ist vorweg die aliquote Berechnung erfolgt. Danach erfolgt der Abschlag für den voraussichtlich verbleibenden Anteil nach der Wohnungseigentumsbegründung.

Nachfolgende Empfehlungen wurden in Übereinstimmung mit der Literatur als Richtwerte veröffentlicht:

Kleiner 1/4 Anteil: mind. 20 % Abschlag

Sohin ergibt sich der Schätzwert des Anteiles als der um den Miteigentumsanteil reduzierte Quotenanteilswert, welcher gerundet ausgewiesen ist.

Zubehör:

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

**A Bewertung der gesamten Liegenschaft****3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca. 2.273 m<sup>2</sup> Widmung Bauland  
davon

ca. 812 m<sup>2</sup> in Bauland-Widmung  
aufgeschlossen, bebaut

a	700 €	568.400 €
ca. 1.376 m <sup>2</sup> Widmung "G"		
a	175 €	240.800 €
ca. 85 m <sup>2</sup> in Straßenwidmung		
a	0 €	<u>0 €</u>

Somit gesamter Bodenwert 809.200 €

3.1.2 Bauwert

Gebäude und Außenanlagen wertneutral

Bauwert -Zeitwert 0 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	809.200 €
Bauwert	<u>0 €</u>
rechnerischer Sachwert	809.200 €
-10% Marktanpassung	<u>-80.920 €</u>

angepasster Sachwert **728.280 €**

**3.2 Schätzwert ohne Zubehör**

<b>der gerundete angepasste Sachwert</b>	<b>728.000 €</b>
--	------------------

**B Bewertung 1/5-Anteil im schlichten Miteigentum**

Sachwert 1/1-Anteil	728.280 €
dv. 1/5 Anteil	145.656 €
-20% für eingeschränkte Veräußerbarkeit	<u>-29.131 €</u>
	116.525 €

<b>der gerundete Wert für 1/5-Anteil</b>	<b>117.000 €</b>
--	------------------

**C Bewertung 1/10-Anteil im schlichten Miteigentum**

Sachwert 1/1-Anteil	728.280 €
dv. 1/10 Anteil	72.828 €
-20% für eingeschränkte Veräußerbarkeit	<u>-14.566 €</u>
	58.262 €

<b>der gerundete Wert für 1/10-Anteil</b>	<b>58.000 €</b>
---	-----------------

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert Wert der schlichten Miteigentumsanteile an EZ 2095 der KG 01803 Inzersdorf, B-LNR. 5, 1/10tel Anteil und B-LNR. 6, 1/10tel Anteil an Doppelhaus und Lagergebäude in 1230 Wien, Otto-Mauer-Gasse 10, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 03.09.2025 geschätzt:

1/5-Anteil im schlichten Miteigentum (gemeinsame Betrachtung)  
**rd. € 117.000,--**

1/10-Anteil im schlichten Miteigentum (Einzelbetrachtung)  
**rd. € 58.000,--**

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:  
/ Flächenwidmungsplan  
/ Planausschnitte samt Bescheiden  
/ Fotos der Befundaufnahme