

Bezirksgericht Döbling

Obersteinerstraße 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 16/25g
Wien, am 14.08.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Verkehrswert der Liegenschaft mit Mehrparteienhaus
EZ 484 der KG 01514 Währing in

1180 Wien, Martinstraße 64



Betreibende Partei: Oberbank AG
Verpflichtete Partei: FOR MS64 Immoprojekt GmbH
wegen: € 500.000,-- s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1180 Martinstr 64

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung der Liegenschaft EZ 484 der KG 01514 Währing zur Durchführung der mit Beschluss vom 03.04.2025 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 16/25g
 Beschluss vom 05.05.2025
 Frustrierte Befundaufnahme am 04.06.2025
 Erfolgte Befundaufnahme am 11.07.2025.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
 BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 484

 Letzte TZ 1141/2025

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

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 433/7 Bauf. (20) 187
 433/8 GST-Fläche 198
 Bauf. (10) 165
 Bauf. (20) 33 Martinstraße 64
 GESAMTFLÄCHE 385

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

FOR Klimschgasse 44 GmbH (FN 553201g)

ADR: Kärntnerstraße 49/10, Wien 1010

a 869/2022 IM RANG 101/2022 Kaufvertrag 2021-12-30 Eigentumsrecht

b 4547/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 30.10.2025

***** C *****

6 b 957/2023 IM RANG 1142/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-02-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--

für Oberbank AG (FN 79063w)

7 a 875/2023 Darlehensvertrag und Pfandurkunde 2023-02-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--

für "Neopolitan" Planung und Bau GmbH (FN 174206k)

8 a 4135/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-01
 PFANDRECHT vollstr. EUR 17.500,--
 4 % Z pro Jahr aus EUR 17.500,-- seit 14.09.2023, Kosten
 3.257,28 samt 4 % Z seit 23.04.2024, Antragskosten EUR
 1.188,38 für Biljana Jankovic (BG I, 64 E 4284/24s)
 9 a 1141/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,--
 Antragskosten EUR 1.481,- für Oberbank AG (FN 79063w)
 (26 E 16/25g)

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

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

06.05.2025 C

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsatz vom 06.05.2025
- 1. örtliche Befundaufnahme am 04.06.2025 (Beginn 08.45 Uhr, Ende 09.00 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlinsky, MSc
 Erschienen war niemand, die Liegenschaft war versperrt, somit frustrierter Befundungstermin.
- 2. örtliche Befundaufnahme am 11.07.2025 (Beginn 08.00 Uhr, Ende 08.56 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlinsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Philipp Forgacs (Geschäftsführer der verpflichteten Partei, verspätet 08.24 Uhr)
 Zugänglichmachung der Liegenschaft und des Gebäudes durch Philipp Forgacs
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Verfahren (zum Zeitpunkt der Erhebung beim Bauamt am 20.05.2025 negativ)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Auskunft über offene dingliche Lasten bei der Stadt Wien
- Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen der SV vom 06.05.2025
- Auskunft der Zentralen Meldeauskunft hinsichtlich gemeldeter Personen durch die SV, Antwort am 05.06.2025
- Übergabe von 3 Kaufanboten durch Philipp Forgacs (vom 01.10.2024, vom 02.10.2024 und vom 16.05.2025)

- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Markterhebungen von Transaktionen von unbebauten Grundstücken bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten
- örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwerte
 - aktuelle Herstellkosten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich)
- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 11.07.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt.

Bestandsfreiheit für die gesamte Liegenschaft.

Angegeben wird vom Vertreter der verpflichteten Partei (wie auch bei der Befundaufnahme festgestellt), dass das gesamte Objekt unbenutzt ist.

Gemäß Auskunft der Zentralen Meldeauskunft ist keine Person an dieser Adresse gemeldet.

Richtigkeit der erhaltenen Auskunft über Rückstände von Wasser-, Abwasser- und Grundbesitzabgabe.

Ansonsten sind keine weiteren dinglichen Lasten vorausgesetzt.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Angenommen wird, dass die Installationen unbrauchbar sind.

Bewegliche Fahrnisse verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Das Zubehör (im Sinne der Exekutionsordnung) wird gesondert ermittelt und angegeben (falls vorhanden).

2. BESCHREIBUNG

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 484 der KG 01514 Währing besteht aus

GST-NR. 433/7

187 m²

GST-NR. 433/8

198 m²

Gesamtfläche

385 m²



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

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Martinstraße 64 (1180 Wien)

Formation:

Annähernd rechteckig.

Leicht schiefwinkelig.

Straßenfront ca. 14,0 m.

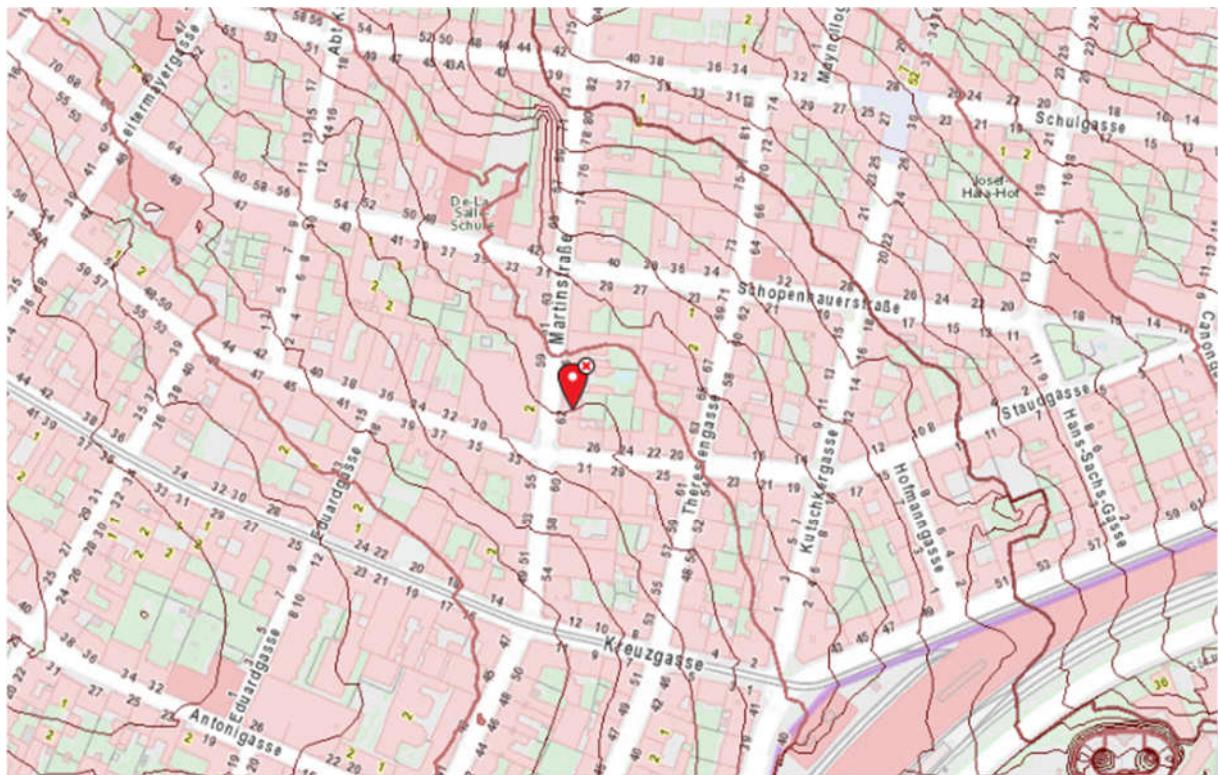
Durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 27,5 m.

Terrainverlauf:

Gegen Süden leicht fallend.

Garten weitgehend geebnet.

Höhenschichtplan:



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

Aufschließung:

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

Von der verpflichteten Partei wird angegeben, dass Strom und Gas abgedreht bzw. abgemeldet wurden.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7208, Kundmachung 06.04.2000):

Auf 12,0 m Trakttiefe:

„Gemischtes Baugebiet“,

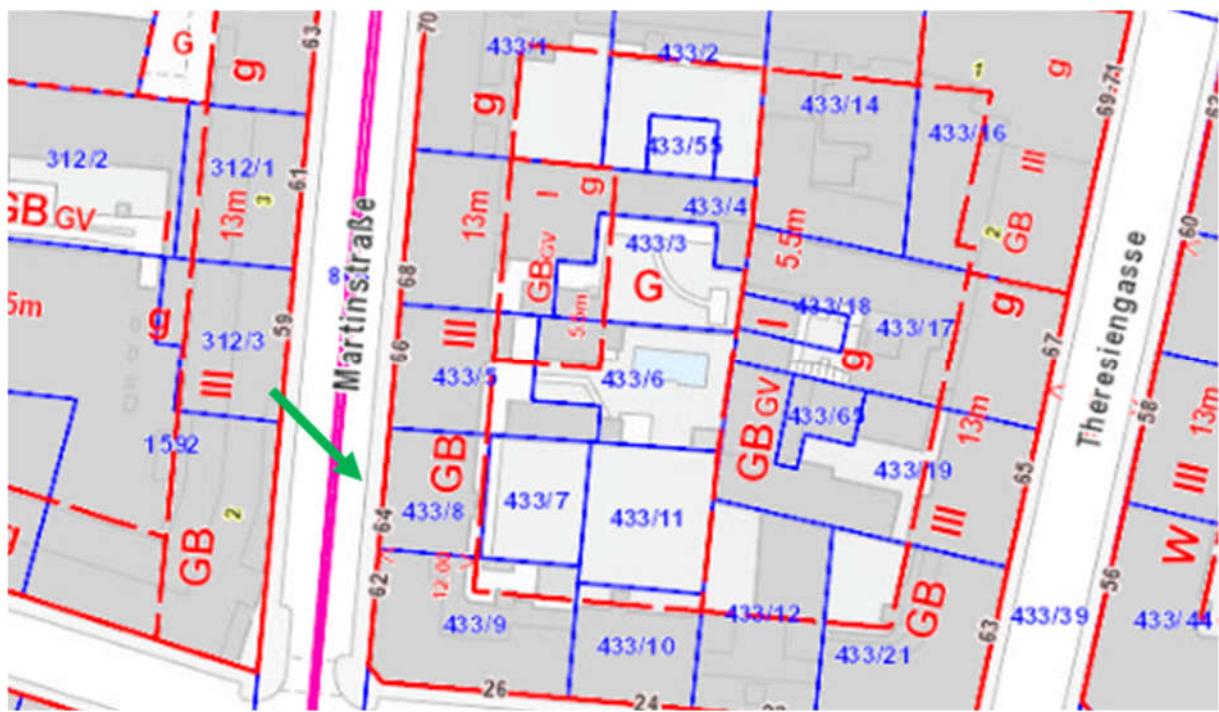
Bauklasse III,

13,0 m Höhenbeschränkung,

geschlossene Bauweise.

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

Grafik siehe Folgeseite.



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

Charakteristik:

Durchschnittliche Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

Gute durchschnittliche Lage für Geschäftsflächen (im Erdgeschoß).

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 42 in der Kreuzgasse mit Stationen Eduardgasse bzw.

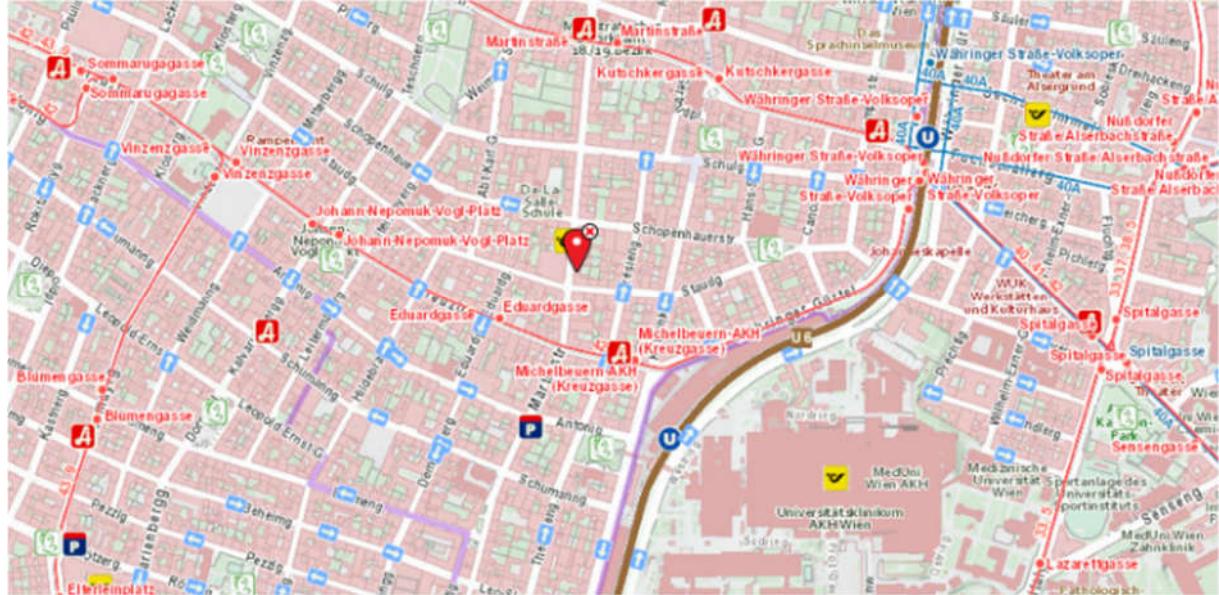
Michelbeuern-AKH, beide Stationen in jeweils ca. 240 m Entfernung.

U6-Station Währinger Gürtel in ca. 450 m Entfernung.

Nahversorgungsmöglichkeit in der Martinstraße (gegenüber Hofer).

Naherholungsflächen Schubertpark bzw. Anton-Baumann-Park in näherer Umgebung.

Etwas Verkehrsaufkommen aus der Martinstraße.



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

2.2. Bebauung

Erste planliche Unterlagen für die Aufstockung des 2. Stockes auf das bestehende Objekt vom 26.07.1866.

Von der ursprünglichen Bebauung eines ebenerdigen und 1. Stock umfassenden Gebäudes sind keine Planunterlagen vorhanden.

Der in Natur vorhandene Keller ist planlich ebenfalls nicht dargestellt.

Bescheid vom 26.02.1934 zum Ersatz des schliefbaren Hauskanals durch eine Steinzeug-Rohrleitung.

Schreiben an die MA 19 hinsichtlich Erneuerung der Fenster im Erdgeschoß, 1. und 2. Stock vom 30.08.1983.

Schreiben der MA 19 hinsichtlich keiner Bedenken zum Fenstertausch.

Ausführung in Natur:

Teilunterkellerung

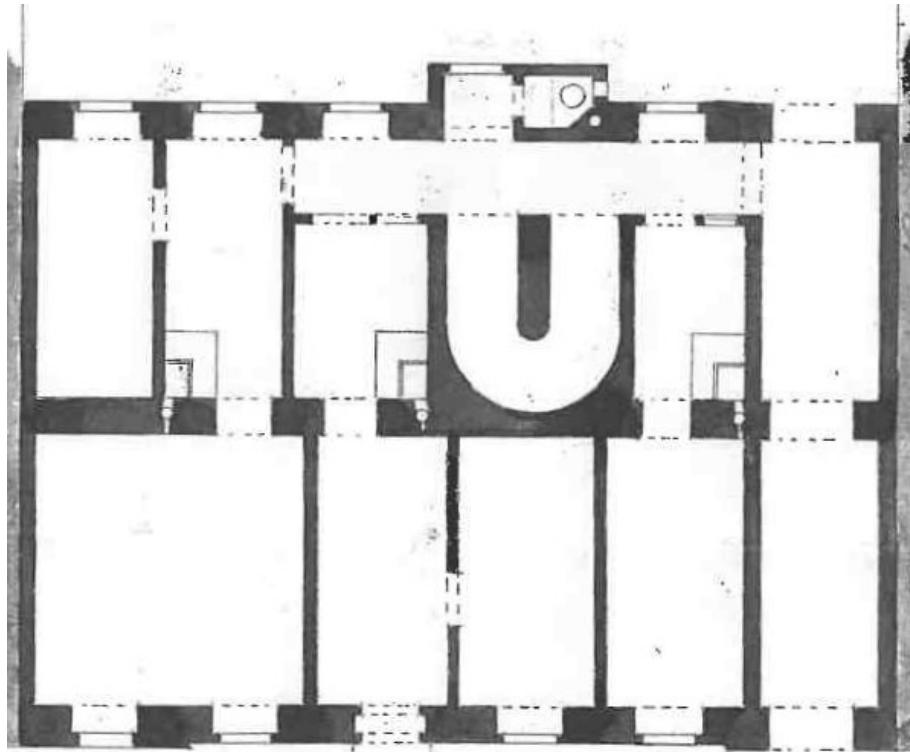
Erdgeschoß

1. Stock

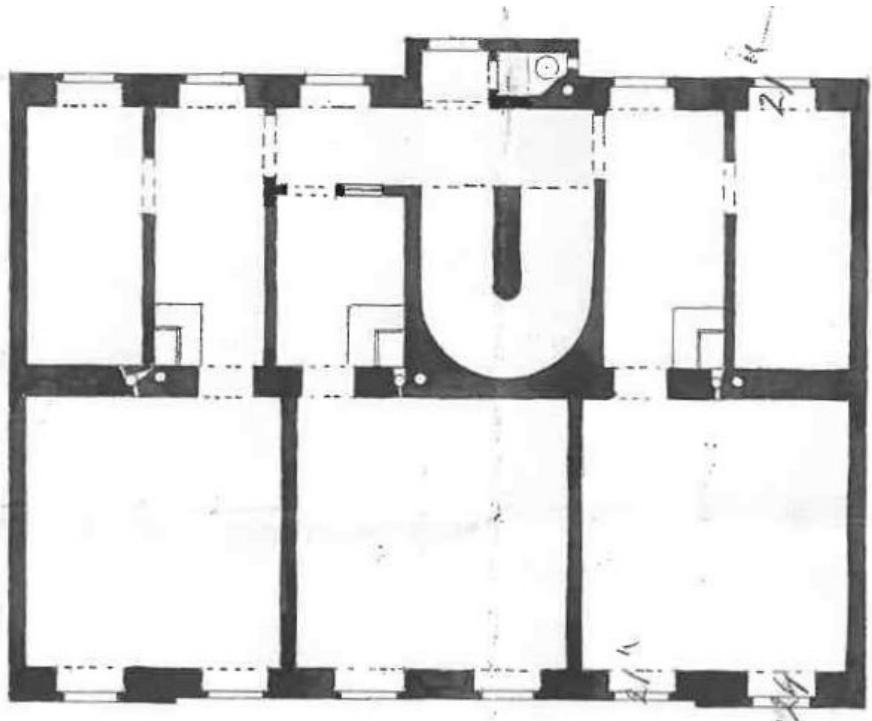
2. Stock

Dachboden.

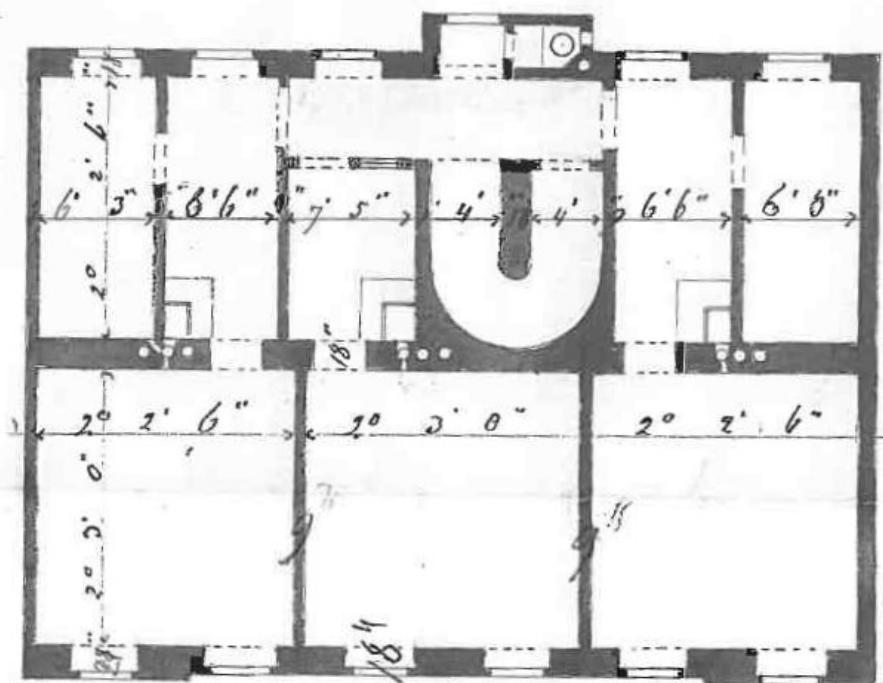
Grundriss Erdgeschoß:



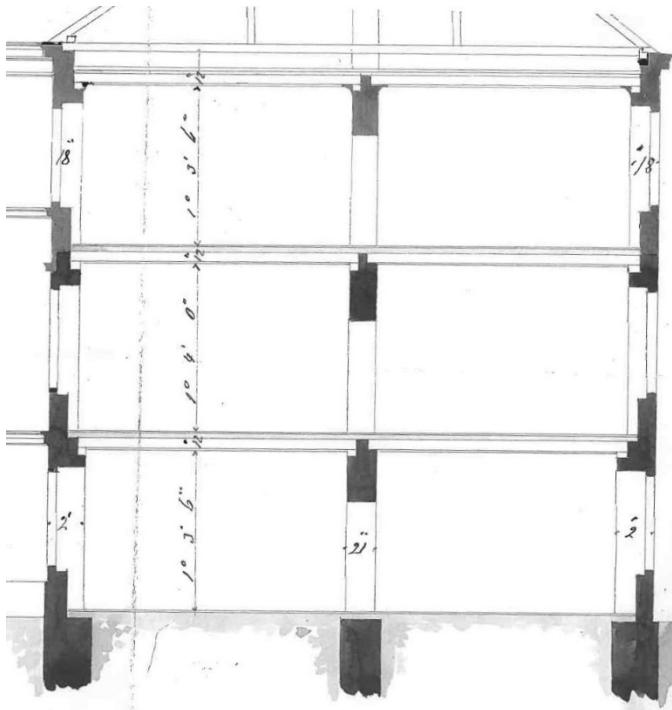
Grundriss 1. Stock:



Grundriss 2. Stock:



Schnitt:



Anmerkung: Im Bauakt war kein Plan des Kellers auffindbar. Die Größe des Kellers konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden, da dieser mit Fahrnissen vollgeräumt und der Zugang nicht möglich war. Es wird die Größe des Kellerabteiles mit 50 % der Erdgeschoß-BGF ungefähr eingeschätzt.

Gebäudekenndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus den vorhandenen Planunterlagen die Flächen ungefähr ermittelt:

Lage	I	b	BGF	BGF	h	BRI	BRI	Nfl	% d.
	ca. m	ca. m	ca. m ²	ca. m ²	ca. m	ca. m ³	ca. m ³	ca. m ²	BGF
Keller			geschätzt 50% von EG		73	3,00	218	218	
Erdgeschoß	14,00	10,26	143,60			3,50	503		
	2,77	0,55	1,54	145	3,50	5	508	94,34	65%
1. Stock			wie EG	145	3,48	505	505	101,60	70%
2. Stock			wie EG	145	3,32	482	482	104,50	72%
Dachboden	14,00	10,26	143,60	144	2,56	367	367		
gesamt				652		2.079	2.079	300,44	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttonrauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

Anmerkung Nutzflächen:

Eine Nutzflächenaufstellung wurde der SV nicht überreicht.

Diese werden aus Erfahrung der SV für derartige Objekte ungefähr in % der Bruttogrundflächen eingeschätzt.

Konstruktion und Bauweise:

Streifenfundierung,

Kellerwände vermutlich Stein- bzw. Mischmauerwerk,

Außenwände vermutlich Ziegelmauerwerk,

Gewölbedecken über Keller,

Tramdecken mit Beschüttung und Stukkaturung über den Geschoßen,

Doppelbaumdecke gegen Dachboden, Ziegelpflasterung (uneben).

Satteldach, Holzkonstruktion.

Ziegeldeckung, innen verfugt (tw. Abplatzungen der Verfugung).

Kaminzüge gemauert, verputzt.

Kniestock straßenseitig ca. 50 cm.

Saumrinne, Außenfallrohre.

Fassaden weitgehend glatte Ausführung, 2-färbig, Gesimse.

Hoffassade Rauputz, in Teilbereichen saniert.

Wandfeuchtigkeit aus bodennahem Bereich (Abplatzungen des Verputzes).

Zugangstüre Alu, einflügelig, Fixteil, Verglasung (kaputt), Oberlichte.

Fenster tw. Kunststoff, einflügelig, mit Oberlichte,

tw. Holzfenster alt (Abplatzungen des Anstriches), tw. auch Kastenfenster, innen-innen.

Blechsohlbänke (mit Anrostungen).

Installationen:

Beheizung durch Gas-Einzelöfen (tw. nicht mehr vorhanden).

Warmwasser über E-Boiler (Funktion?).

Elektro-Versorgung in unterschiedlicher Ausführung, jedoch insgesamt unbrauchbar.

Innenbeschreibung:

Erdgeschoß:

Durchgang Terrazzoplattenbelag, Wand- und Deckenflächen rau, Anstrich, Hohlkehlen.

Stufe gegen Gangfläche zum Erdgeschoß.

Metalltür mit Glasfüllungen gegen Hof.

Zugangstüren in unterschiedlicher Ausführung.

top 1 - 3, Erdgeschoß (in Natur zusammengelegt):

Zugangstüre Alu-Türblatt, Füllungen, einflügelig.

Vorraum:

Fliesenbelag, Wandverfliesungen in Teilbereichen.

Sanitärausführungen.

Zimmer straßenseitig mit Kunststoffböden (uneben).

Elektro-Installation mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Dusche.

Therme (Warmwasser) mit Kaminanschluss.

Weiterer E-Kasten im allgemeinen Gangbereich.

Gang-WC:

Fliesenfußboden, Wandflächen verputzt.
Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten.
Ein hoch liegendes Holzfenster, alt.

Stiegenaufgang Sandsteinstufen, gewendelt, Abnützungen der Auftrittsflächen. Metallhandlauf.

1. Stock:

Gangflächen Plattenbelag.
Gang-WC wie im Erdgeschoß beschrieben.
Wände jedoch tapeziert.
Stiegenhausfenster Holz, Einfach-Verglasung, doppelt, Oberlichte.

top 4:

2 Zugangstüren, Füllungstürblätter alt.
Altausführung Wohnräume mit Fischgrät-Parkettboden, Wandtapezierungen.
Küchenbereich Kunststoffböden, Wandanstrich bzw. Beschichtungen.
Zwischentüren tw. Altbestand, tw. erneuert.
Sanitärbereiche unbrauchbar.

top 5 und top 6:

Ähnliche Ausführung.

2. Stock:

top 7 und top 8:
Ausstattung und Zustand unbrauchbar.

Dachboden:

Blechtüre aus Stiegenhaus, gewendelte Sandsteinstiege.
Ziegelpflasterung (uneben).
Holzdachkonstruktion, Ziegeldeckung, innen verfugt (tw. fehlende Verfugung).
Dachluken.
Kaminköpfe gemauert, verputzt.

Keller:

Zugang aus Gangfläche Erdgeschoß,
Metalltür.
Abgangsstufen Holz (vermorscht) bzw. schadhaft.
Der Keller war aufgrund des lagernden Gerümpels nicht zugänglich (siehe Fotos).

Bau- und Erhaltungszustand:

Wesentliche Bauteile stammen augenscheinlich aus dem jeweiligen Erbauungszeitpunkt.

Bäder, Küchen, Installationen, Fenster, Türen und Dachstuhl- und Deckung sind weitgehend amortisiert.

Die Installationen werden als nicht funktionsfähig angenommen.

Aufsteigende Wandfeuchtigkeit aus dem bodennahen Bereich.

Undichtigkeiten am Dach.

Fassadenschäden.

Außenanlagen:

Geebnete Garten, einfache Begrünung.

Tw. Befestigungen, linke Begrenzung Ziegelmauerwerk des Nachbarn.

Rechte Begrenzung Maschendrahtzaun auf Beton, Sockel.

Hintere Begrenzung nicht feststellbar aufgrund der Bepflanzung (Wildwuchs).

Außenwasseranschluss.

Baumbestand.

2.3. Zubehörobjekte

Es sind keine Zubehörobjekte gemäß Exekutionsordnung auf der Liegenschaft vorhanden.

2.4. Bestandsrechte

Es wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

Bei der Befundaufnahme war das Objekt unbenutzt.

2.5. Gebäudeverwaltung

Die Liegenschaft wird vom Eigentümer selbst verwaltet.

2.6. Grundbuch

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen vorhanden.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt.

Die Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt.

2.7. Baubehörde

Entsprechend dem oben unter Pkt. 2.2 zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes getroffenen Befund erscheinen Überlegungen zum Abbruch des Altbestandes und Neubebauung des Grundstückes denkbar.

Nachdem das Objekt vor dem 01.01.1945 errichtet wurde, bedarf es einer Abbruchbewilligung, welche nach der § 60 Abs. 1 lit. d der BO f. Wien erforderlich ist.

Der Umstand der Bewilligungspflicht des Abbruches bzw. einer möglichen Versagung des Abbruches und der damit allenfalls einhergehenden Unabwegbarkeiten, wird mit einem Marktanpassungsabschlag in der Bewertung berücksichtigt.

2.8. Baumbestand

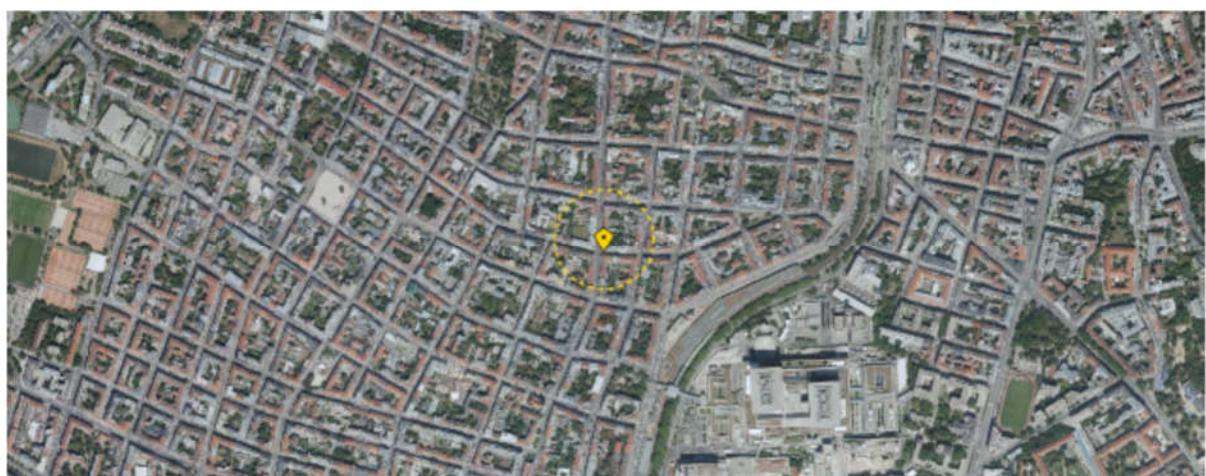
Auf der Liegenschaft könnten sich Bäume befinden, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen könnten.

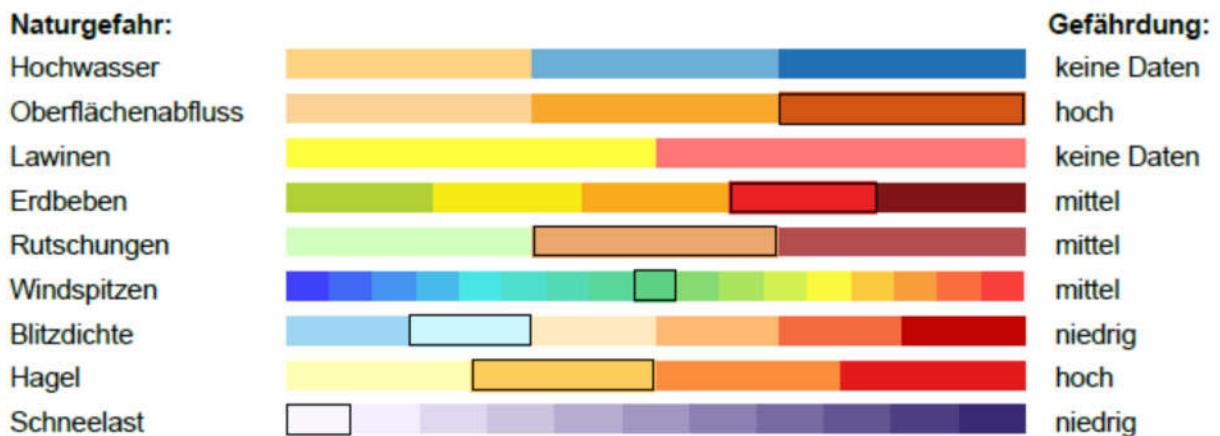
Bei der Befundaufnahme konnte nicht eindeutig festgestellt werden auf welcher Liegenschaft die Bepflanzung steht (Grenze?). Der Bereich der hinteren Grundstücksgrenze ist von Pflanzen überwuchert, sodass der Grenzverlauf bzw. der Standort der Bäume nicht ersichtlich war.

2.9. HORA-Pass

Adresse: Martinstraße 64, 1180 Wien
 Seehöhe: 203 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,22339° N | 16,34197° O

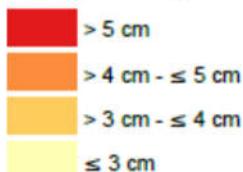
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.



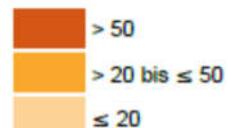


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



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

2.10. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2.11. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.12. Offene Gebühren und Abgaben

Gemäß Mitteilung der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien zum Zeitpunkt der Mitteilung (12.05.2025):

„bezugnehmend auf Ihr E-Mail vom 06.05.2025 teile ich Ihnen mit, dass folgender Rückstand besteht:

Wasser-/Abwasser	04/22 - 04/25	236,89	Euro
Grundbesitzabgabe	05/23 - 05/25	1.537,97	Euro“

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

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

Aufgrund der geringen Höhe der Rückstände verbleiben sie bei der Bewertung unberücksichtigt.

2.13. Lärminfokarte



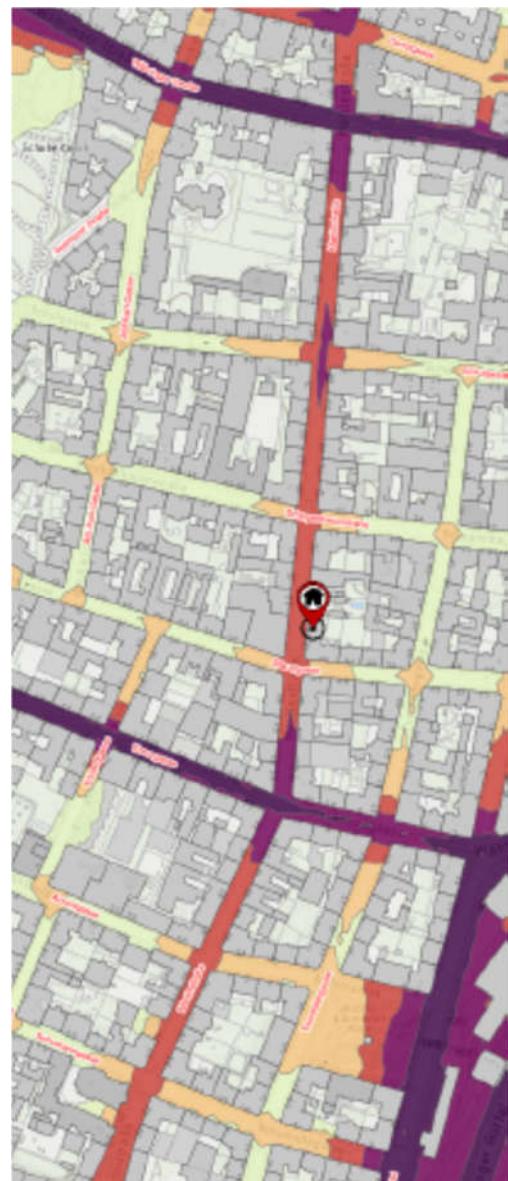
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

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.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ✓ Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- ✓ Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- ✓ Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsräum
- Ballungsräumgrenzen



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

2.14. Einheitswertbescheid

Nach Anfrage der SV wird der Einheitswert am 06.05.2025 bekannt gegeben:

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz		Mietwohngrundstück
in (Lageadresse und Hausnummer)		
Kat.-Gem.		Martinstraße 64
Grdst.-Nr.		Währing
		EZ 484
433/7, 433/8		

beträgt der maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert Bodenwert pro m² Hektarsatz in Euro

des	Feststellungsstich- tag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaft- lichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungs- wertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	01.01.2025	22.900,00	58,1383		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

FOR MS64 Immoprojekt GmbH	Anteil 1/1
---------------------------	---------------

2.15. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp

□ Altlast

□ Altablagerung

□ Altstandort

Status

■ erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

■ beurteilt "keine Altlast"

■ Altlast vorgeschlagen

■ Altlast

■ dekontaminiert vorgeschlagen

■ dekontaminiert

■ gesichert vorgeschlagen

■ gesichert

■ Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

■ Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSG) 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, Martinstraße 64 (Adresse)"

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

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 Versteigerungssedikt 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

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Bauwert - Zeitwert.

Der Bodenwert leitet sich ab aus vergleichbaren bekannten Verkaufspreisen von Bestandsflächen, welche jedoch um die Bau- und Baunebenkosten reduziert werden und somit nur mehr den Bodenwertanteil enthalten (unabhängig vom Wert des Grundstückes).

Dieser Wert wird auf die Qualifikation der gegenständlichen Bereiche (Geschoßlage) modifiziert und nach verschiedenen Flächentypen aufgeteilt. Daraus entsteht der Bodenwert.

Bauwert:

Das Gebäude, die baulichen Anlagen und die Außenanlagen werden als wertlos eingestuft.

Summe aus Bodenwert und Bauwert-Zeitwert ergeben den rechnerischen Sachwert.

Marktanpassung:

Für die rechtliche Unsicherheit in Bezug auf eine Abbruchbewilligung wird vom rechnerischen Sachwert eine Marktanpassung (als Prozentsatz) in Abzug gebracht.

Schätzwert:

Der gerundete angepasste Sachwert.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezugsrechnung auf die ungefähren Nutzfläche, BGF		
ca. 73 m ² BGF Kellergeschoß	a 0 €	0 €
ca. 94 m ² Nfl Erdgeschoß	a 2.000 €	188.683 €
ca. 206 m ² Nfl 1. - 2. Stock	a 2.500 €	515.251 €
ca. 144 m ² BGF Dachboden/Potenzial	a 1.000 €	<u>143.604 €</u>
		847.538 €

Rückrechnung auf die Grundstückfläche

ca. 385 m ² gesamte Grundstückfläche lt. GB	
a 2.201 € ()	

Somit gebundener Bodenwert	<u>847.538 €</u>
----------------------------	------------------

3.1.2 Bauwert:

Bauwert -Zeitwert	<u>0 €</u>
-------------------	------------

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	847.538 €
Bauwert	0 €
rechnerischer Sachwert	<u>847.538 €</u>
-15% Marktanpassung	<u>-127.131 €</u>

<i>angepasster Sachwert</i>	<u>720.407 €</u>
-----------------------------	------------------

3.2 Schätzwert

der gerundete angepasste Sachwert	720.000 €
--	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert Liegenschaft mit Mehrparteienhaus EZ 484 der KG 01514 Währing in 1180 Wien, Martinstraße 64, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 11.07.2025 geschätzt:

rd. € 720.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Fotos der Befundaufnahme