

An das
Bezirksgericht Hietzing
Dommayergasse 12
1130 Wien
AZ 012 4 E 3/24y

**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. Republik Österreich FAÖ-
Wien 12/13/14, Marxergasse 4, 1030 Wien

Verpflichtete P. Krisztina Kleef,
Montleartstraße 43-45/2611

Bewertungsgegenstand

EZ 466 GB 01201, ½ Anteile B-LNR 4,
1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Auftrag	5
Auftraggeber	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungsstichtag	5
Befundaufnahme	6
Angaben der Miteigentümer bei der Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	10
Besondere Bewertungsannahmen	12
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	12
Umsatzsteuer	12
Befund	14
Grundbuchsstand	14
Beschreibung der Liegenschaft	16
Grundstück	16
Beschreibung der vorhandenen Bauwerke	34
Baurechtlicher Status	47
Abbruchbescheid Garage	47
Baurechtlicher Status Wohnhaus	47
Bestandrechte und Rechte Dritter	47
Zubehör	48
Grenzüberbau	48
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	49
Energieausweis	49
Immobilienmarktsituation	50
Bewertung	53
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	54
Wertermittlung der Liegenschaft insgesamt	58
Sachwertverfahren	58
Verkehrswert der Liegenschaft insgesamt	65
Wertermittlung des ½-Anteils an der Liegenschaft	66
Grundlagen des Miteigentums	66
Verkehrswert der ½ Anteile	68
Lasten und Rechte	68

Zusammenfassung	69
Verkehrswert der Liegenschaft insgesamt	69
Verkehrswert der ½-Miteigentumsanteile der Liegenschaft	69
Anmerkungen	70
Anhang	71
Informationen zum Einheitswertbescheid	71
Abgabenrückstand	72
Unterlagen übermittelt durch Miteigentümer - auszugsweise	73
Mailnachrichten	73
Leckortungsbericht (auszugsweise)	75
Bescheid MA 37 – Auftrag zur Entfernung der Garage	76
Mitteilung MA 37 zur Baubewilligung vom 19.3.2001	79
Energieausweis - auszugsweise	81
Naturgefahrenübersicht	84
Fotodokumentation	86
Aussenansichten Wohngebäude	86
Aussenansichten Garage	88
Aussenansichten Garten	89
Innenansichten Wohngebäude Untergeschoss	93
Innenansichten Wohngebäude Erdgeschoss	99
Innenansichten Wohngebäude Obergeschoss	110
Innenansichten Wohngebäude Dachgeschoss	121
Literaturverzeichnis	128

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
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 23.8.2024 wurde die Schätzung der 1/2 Liegenschaftsanteile B-LNR 4 an EZ 466, Grundbuch 01201 Auhof angeordnet und ich zur Sachverständigen bestellt. Der Schätzungstermin wurde für den 18.10.2024 um 9:00 Uhr anberaumt.

Nach meiner Kostenwarnung vom 24.10.2024 wurde mir am 2.12.2024 durch das Gericht mitgeteilt, dass ich meine Tätigkeit fortsetzen möge.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Bezirksgericht Hietzing: Anordnung der Schätzung vom 23.8.2024, ON 19
- Note Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Bezirksgericht Hietzing, undatiert, ON 24

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Hietzing, Richter Mag. Matthias Zislavsky, Dommayergasse 12, 1130 Wien

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

wegen € 974.106,89 s.N. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Betreibende Partei:

Republik Österreich FAÖ-Wien 12/13/14 Purkersdorf,
Marxergasse 4
1030 Wien

vertreten durch:

Finanzprokuratur,
Singerstraße 17-19
1010 Wien

Verpflichtete Partei:

Krisztina Kleef,
Montleartstraße 43-45/2611
1160 Wien

vertreten durch:

Dr. Christoph Naske, Rechtsanwalt
Wipplingerstraße 21
1010 Wien

BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 18.10.2024.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 18.10.2024 von 9:00 bis 10:30 Uhr

Anwesenheit von:

Herrn Mag. Johannes Kautz, Miteigentümer, ¼ Anteile B-LNR 6

Frau Mag. Carmen Thornton, Miteigentümerin, ¼ Anteile B-LNR 7

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

ANGABEN DER MITEIGENTÜMER BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Die Miteigentümer geben an, dass sie die gesamte Liegenschaft im Jahr 2022 um den Kaufpreis von € 2 500 000,00 gekauft haben. Der Hälfteanteil, der im grundbücherlichen Eigentum der Verpflichteten stand, wurde nach Erlag des halben Kaufpreises ins grundbücherliche Eigentum der Käufer übertragen. Der Hälfteanteil, der im Eigentum des verstorbenen Ehegatten der Verpflichteten stand und per Bewertungsstichtag noch steht, wurde zwar ebenfalls verkauft, allerdings unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verpflichtete nach Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens Eigentümerin wird. Da dieses Verfahren per Oktober 2024 noch nicht abgeschlossen ist, wurde der zweite Hälfteanteil noch nicht ins grundbücherliche Eigentum übertragen und auch noch nicht ausbezahlt.

Die anwesenden Miteigentümer haben das Haus im Jahr 2022 bezogen und dabei im Wesentlichen folgende Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gesetzt:

- Neue Sanitäreinrichtung und neue Verfließung aller Sanitärräume
- Einbau einer neuen Küche im Obergeschoss
- Einbau eines Schrankraums im Obergeschoss
- Einbau neuer Küchengeräte in der Küche im Erdgeschoss
- Ausmalen des gesamten Gebäudes
- Zubau eines Büroraums mit Fußbodenheizung im Dachgeschoss

Weiters geben sie an, dass das Flachdach offenbar stellenweise undicht zu sein scheint, da es an einigen Stellen im Obergeschoss zu leichten Wasserschäden im Decken- und Wandbereich gekommen ist. Beim Erwerb der Liegenschaft haben sie zwar einen Energieausweis erhalten. Dieser stimmt aber nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein, da von einer Wärmedämmung der Außenwände ausgegangen wurde, die in natura nicht in dieser Stärke vorhanden ist. Die haustechnischen Anlagen – wie Wasser- Abwasserleitungen, Elektroleitungen und Gasleitungen – sind weitgehend funktionstüchtig, aber stammen ihren Angaben nach zumeist aus der Zeit der Gebäudeerrichtung. Die Heizungsanlage funktioniert nicht einwandfrei.

Für das Nebengebäude ist ein behördlicher Abbruchbescheid erteilt worden, da das Gebäude nicht lagerichtig hergestellt wurde.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Hietzing im Verfahren 4 E 3/24y Anordnung der Schätzung vom 23.8.2024, ON 19
- Örtliche Besichtigung am 18.10.2024
- Grundbuchsauszug EZ 466 vom 1.10.2024, <https://dienste.manz.at>
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online unter, <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand Oktober 2024
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom Oktober 2024)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand Oktober 2024
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Stand vom Oktober 2024. <https://baden.msgis.net/>
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster <https://www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html> Stand vom 1.10.2024
- Internetabfragen Pläne <https://maps.google.de/> Stand vom 1.10.2024
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 1.10.2024
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at>, Stand 1.10.2024
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 1.10.2024
- Unterlagen der Baubehörde laut Planeinsicht vom 14.10.2024
 - Einreichplan vom 25.7.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, ohne Genehmigungsvermerk
 - Einreichplan über den Neubau eines Einfamilienhauses in Wien 13, Hörndlwaldgasse 4, ZI B13/82165, Genehmigungsvermerk 1.12.1965
 - Bescheid MA 37 vom 11.12.1967 - Bewilligung Bauabänderungen während Bauführung
 - Bescheid MA 28 vom 11.6.1968 Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt, ZI, MA 28-2030/68
 - Bescheid MA 28 vom 6.6.1969 Gehsteigkonstatierung, ZI, MA 28-16145/68
 - Bescheid MA 35 – Baubewilligung Ölfeuerungsanlage vom 18.2.1970
 - Bescheid MA 35 – Betriebsbewilligung Heizöllagerung vom 4.12.1970
 - Bescheid MA 35 – Heizöllagerung Wasserrechtsbewilligung vom 18.2.1970
 - Technischer Bericht Ölfeuerungsanlage, Fa C.Korte & Comp., 1040 Wien
 - Auswechslungsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 7.7.1976, Genehmigungsvermerk vom 15.2.1978, ZI. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/1/76

- Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79
- Bescheid MA 28 vom 9.5.1988 Gehsteigübernahme, Zl. MA 28-G-6964/88
- Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018
- Bescheid MA 37 vom 31.8.2018, Baubewilligung Zubau auf bestehenden Flachdach, Zl. MA37/521935-2018-1
- Bearbeitungsbögen MA 37 datiert mit 25.7.2022 betreffend Bauvorhaben/Baustelle mit Angaben zu Bauführer Baubeginn – 29.7.2022
- Baubeginnsanzeige Baustelle Hörndlwaldgasse 4 vom 18.11.22

- Unterlagen Abgabenbehörden Buchhaltungsabteilung 34 Magistrat der Stadt Wien übermittelt per Mailnachricht vom 23.10.2024
 - Einheitswertberechnungsgrundlagen für 08 006-2-0990/5 per Stichtag 1.1.2024, erstellt am 23.10.2024
 - Mailnachricht über den Stand der Abgabenrückstände – Wasser-Abwassergebühren sowie Grundsteuer/Müllabgaben

- Unterlagen übermittelt durch Miteigentümer (Bewohner) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft per Mail
 - Mailnachricht vom 22.10.2024
 - Leckortungsbericht vom 12.6.2023 betreffend Nässeschäden durch Undichtigkeit Flachdach
 - Fotodokumentation Wärmedämmung
 - Energieausweis vom 22.7.2013
 - Mitteilung der Baubehörde vom 8.1.2021 bezüglich Abbruchauftrag für Nebengebäude (Garage)
 - Mailnachricht MA 25 betreffend Beseitigungsauftrag Garage, kein Datum ersichtlich
 - Videos zu Zustand des Pools
 - Videos zu Funktionsmängel Therme
 - Mailnachricht vom 22.11.2024 betreffend Abbruchauftrag für die Garage
 - Mailnachrichten vom 11.12.2024 und 13.12.2024 zur Übermittlung von Fotos der Bauaktsunterlagen von einer Bauakteinsicht durch den Miteigentümer
 - Mitteilung MA 37 Baupolizei Spetterbrücke 4 vom 8.1.2021 zu AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/675/2001
 - Bescheid vom 19.3.2001 Baubewilligung zu baulichen Änderungen (Abtragung von zwei Wandscheiben und Scheidewände im Erdgeschoss, Herstellung von geänderten Tür- und Fensteröffnungen) AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/675/2001
 - Einreichplan über den Abbruch von Zwischenwänden und Fenstertausch, Genehmigungsvermerk vom 19.3.2001, AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/675/2001
 - Gutachterliche Stellungnahme Ingenieurbüro Stella & Stengel über Abbruch von Wandscheiben, versehen mit Genehmigungsvermerk vom 19.3.2001, AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/675/2001
 - Bescheid vom 11.6.1968 Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt AZ MA 28 – 5030/68

- Gehsteigkonstatierung zu 13., Hörndlwaldgasse 4 vom 6.6.1969 AZ MA 28 – 16145/68
 - Gehsteigübernahme zu 13., Hörndlwaldgasse 4, vom 9.5.1988, AZ MA 28 – G-6964/88
 - Einreichplan über den Neubau eines Einfamilienhauses in Wien 13, Hörndlwaldgasse 4, Genehmigungsvermerk vom 1.12.1965, Zl. B13/82/65
 - Bescheid vom 1.12.1965 Baubewilligung für ein Einfamilienhaus, AZ M.Abt. 37/XIII-Hörndlwaldg.4/1/65
 - Bescheid vom 11.12.1967 Bauabänderungen während der Bauausführung, AZ MA 37/XIII-Hörndlwaldg.4/2/66
 - Auswechslungsplan über den Neubau eines Einfamilienhauses in Wien 13, Hörndlwaldgasse 4 KG Auhof EZ 466, Genehmigungsvermerk vom 11.12.1967, AZ MA 37/XIII-Hörndlwaldg.4/2/66
 - Bescheid Benützungsbewilligung vom 28.8.1970 AZ MA 37/XIII – Hörndlwaldgasse 4/1/69
 - Bescheid Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage AZ MA 35 – AB/XIII/93/70
 - Bescheid vom 22.8.1975 Baubewilligung bauliche Abänderungen und Zubau AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/1/75
 - Bescheid vom 15.2.1978 Bauabänderungen während der Bauführung, Planwechsel, AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/1/76
 - Auswechslungsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses KG Auhof EZ 466 datiert mit 5.11.1976, Genehmigungsvermerk vom 15.2.1978 zu AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/1/76
 - Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses KG Auhof EZ 466 datiert mit 23.7.1979, Genehmigungsvermerk 24.3.1982, AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79
 - Bescheid vom 24.3.1982 Benützungsbewilligung AZ MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79
 - Bescheid vom 18.2.1970 Baubewilligung Ölfeuerungsanlage AZ MA 35 – Ab/XIII/237/69
 - Einreichplan Ölfeuerungsanlage Genehmigungsvermerk vom 18.2.1970, AZ MA 35 – Ab/XIII/237/69
 - Bescheid vom 4.12.1970 Betriebsbewilligung Heizöllagerung. AZ MA 35 – Ab/XIII/93/70
 - Bescheid vom 18.2.1970 Heizöllagerung Wasserrechtsbewilligung AZ MA 35 – Ab/XIII/93/70
- 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 01201 Auhof EINLAGEZAHL 466
 BEZIRKSGERICHT Hietzing

 Letzte TZ 66/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1022	GST-Fläche	674	
	Bauf.(10)	231	
	Gärten(10)	443	Hörndlwaldgasse 4

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Dr. Ralf Kleef

GEB: 1960-11-08 ADR: Hörndlwaldgasse 4, Wien 1130

a 2312/2013 IM RANG 1724/2013 Kaufvertrag 2013-08-06 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/4

Mag. Johannes Kautz

GEB: 1985-07-17 ADR: Hörndlwaldgasse 4, Wien 1130

a 130/2023 IM RANG 1643/2022 Kaufvertrag 2022-07-22 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/4

Mag. Carmen Thornton

GEB: 1986-03-09 ADR: Hörndlwaldgasse 4, Wien 1130

a 130/2023 IM RANG 1643/2022 Kaufvertrag 2022-07-22 Eigentumsrecht

***** C *****

14 b 2312/2013 Pfandurkunde 2013-08-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.450.000,--

und zwar

hinsichtlich EUR 130.000,-- im Rang 21993/2012 und

hinsichtlich EUR 2.320.000,-- im laufenden Rang

für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 49470a)

15 a 1138/2017 Pfandurkunde 2016-12-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.380.000,--

für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen

(FN 49470a)

b gelöscht

18 auf Anteil B-LNR 4

a 66/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 974.106,89 samt EUR
 4.365,49 Kosten für
 Republik Österreich FAÖ-Wien 12/13/14 Purkersdorf
 (4 E 3/24y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://dienste.manz.at/> Stand vom 1.10.2024

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 466 besteht laut Grundbuchsauszug vom 1.10.2024 aus den Grundstück Nr. 1022 im Gesamtausmaß von 674 m². Die Grundstücksadresse lautet Hörndlwaldgasse 4.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 4)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1/2 Anteile B-LNR 4 ist Dr. Ralf Kleef, geboren am 8.11.1960, eingetragen.

AZ. 012 4 E 3/24y - Verpflichtete Partei: Kristina Kleef, geboren 27.5.1971 -
 Bewertungsgutachten 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, 1/2 Anteile B-LNR 4, EZ 466, GB 01201

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zwei Pfandrechte eingetragen. Weiters gibt es eine Eintragung betreffend die Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

Die Versteigerungsanmerkung 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 466 KG 01201 umfasst das Grundstück Nr. 1022 und befindet sich in der Bundeshauptstadt Wien, der Hauptstadt der Republik Österreich. Auf dem Grundstück ist ein Wohngebäude und eine Garage samt Außenanlagen errichtet.

GRUNDSTÜCK

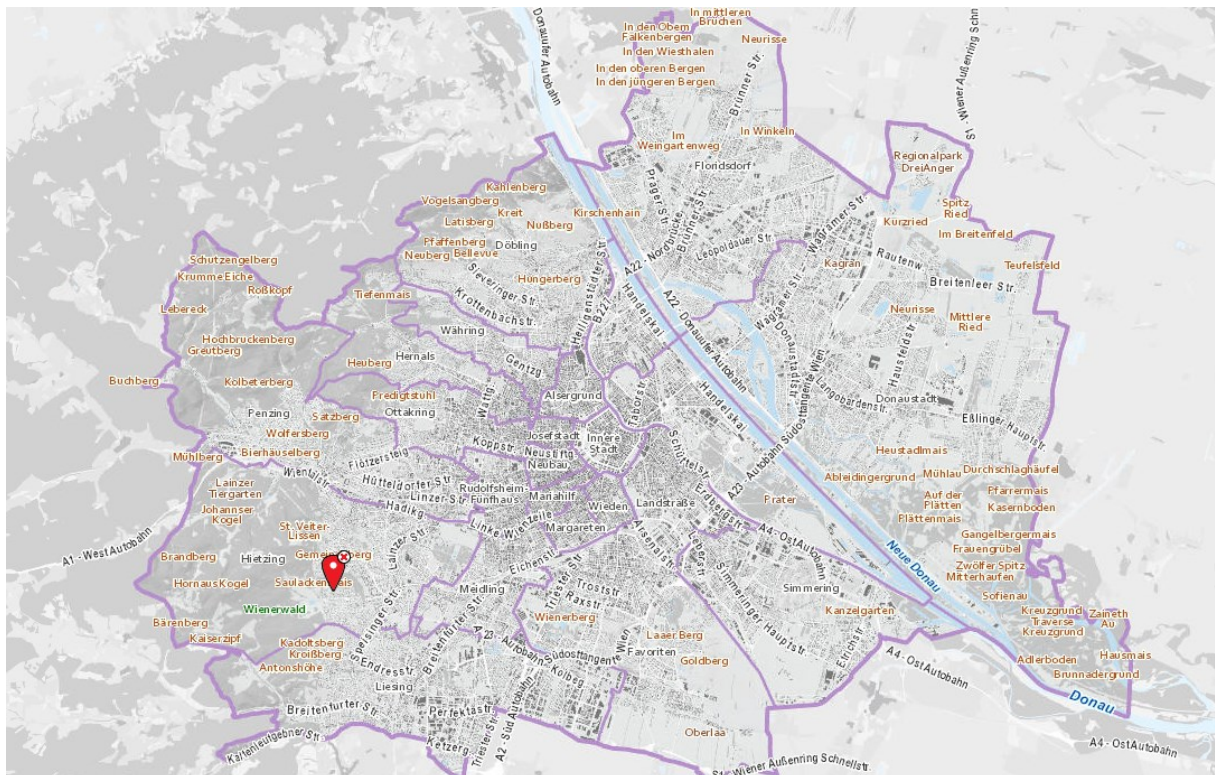
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://de.wikipedia.org> Stand vom 1.10.2024

Lage innerhalb von Wien:

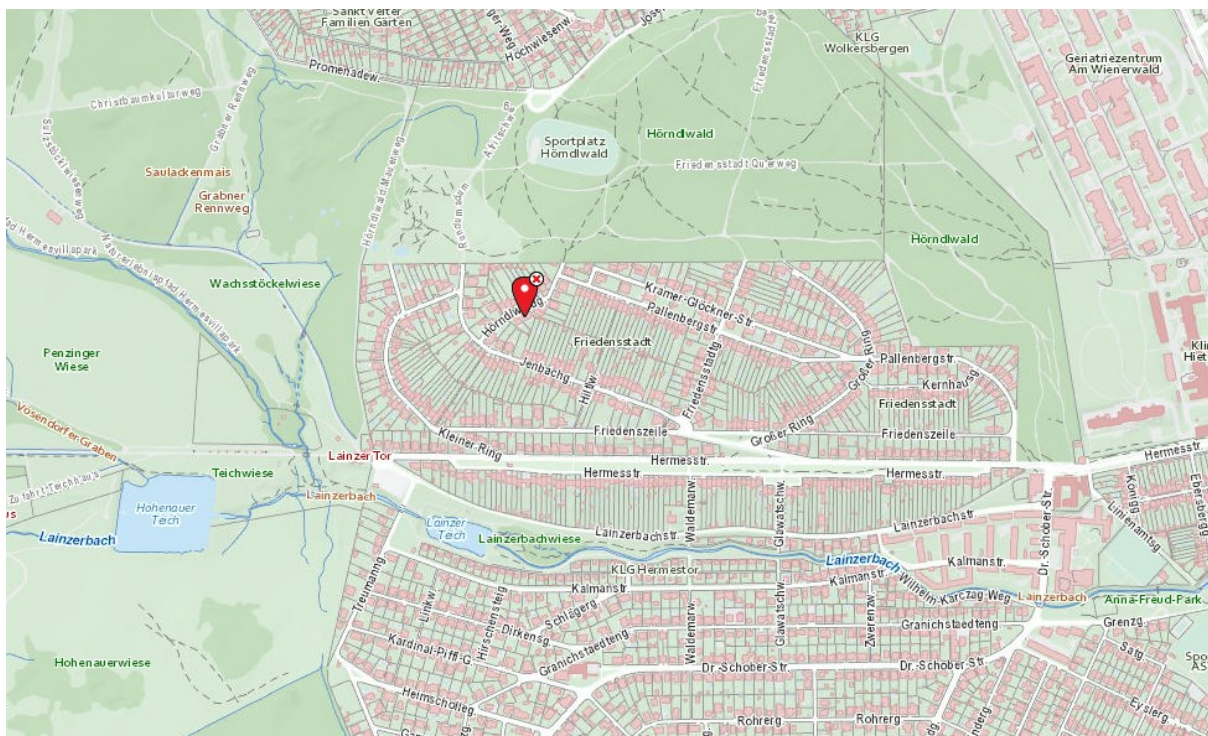


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 1.10.2024

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, Auhof, 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 in der Hörndlwaldgasse. Das Grundstück ist nördlich der Hermesstraße nahe dem Lainzer Tor des Lainzer Tiergarten gelegen. Die Hermesstraße, die über die südlich anschließende Jenbachgasse erreichbar ist, liegt ca. 500m entfernt.

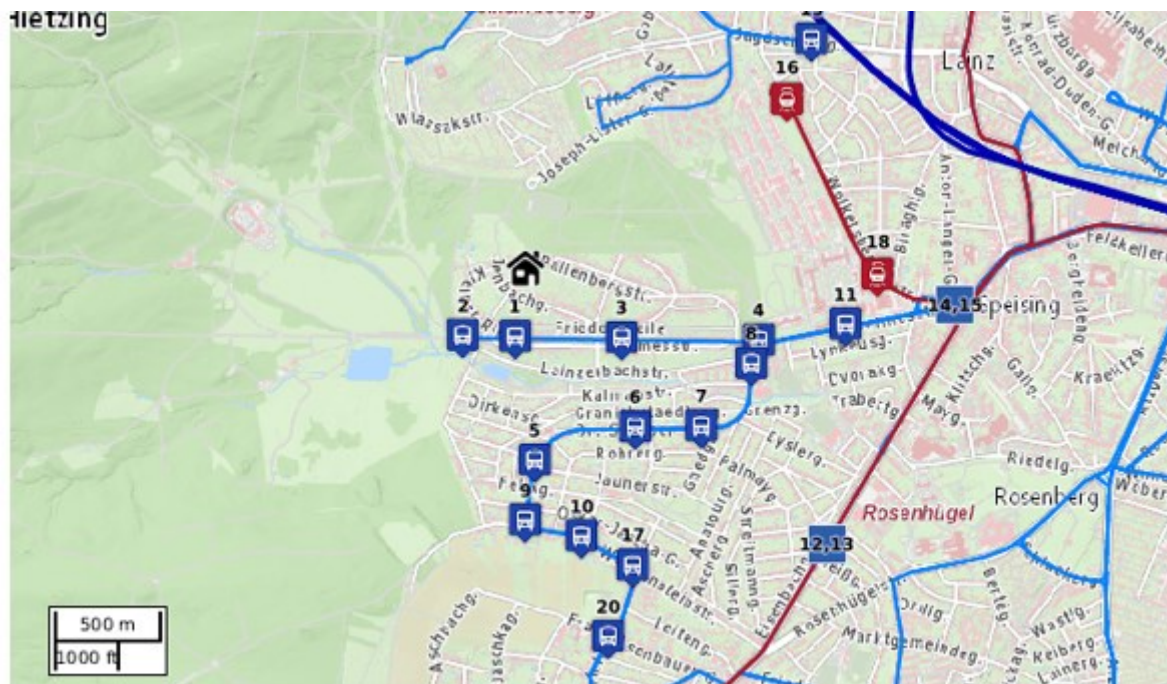


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 1.10.2024



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:



Bus

- 1 Kleiner Ring, Keine Adressinformation (282 m)
- 2 Lainzer Tor, Keine Adressinformation (369 m)
- 3 Jenbachgasse, Keine Adressinformation (476 m)
- 4 Dr.-Schober-Straße, Keine Adressinformation (969 m)
- 5 Sankt-Hubertus-Platz, Keine Adressinformation (770 m)
- 6 Glawatschweg, Keine Adressinformation (771 m)
- 7 Buchbindergasse, Keine Adressinformation (942 m)
- 8 Pensionistenwohnhaus Föhrenhof, Keine Adressinformation (974 m)
- 9 Nöstlbergergasse, Keine Adressinformation (1,01 km)
- 10 Dostalergasse, Keine Adressinformation (1,09 km)
- 11 Strampfergasse, Keine Adressinformation (1,29 km)
- 13 Sillerplatz, Keine Adressinformation (1,61 km)
- 15 Speising, Hermesstraße, Keine Adressinformation (1,62 km)
- 17 Wittgensteinstraße, Keine Adressinformation (1,25 km)
- 19 Ratmannsdorf, Keine Adressinformation (1,44 km)
- 20 Ursulinenkloster, Keine Adressinformation (1,50 km)

Straßenbahn

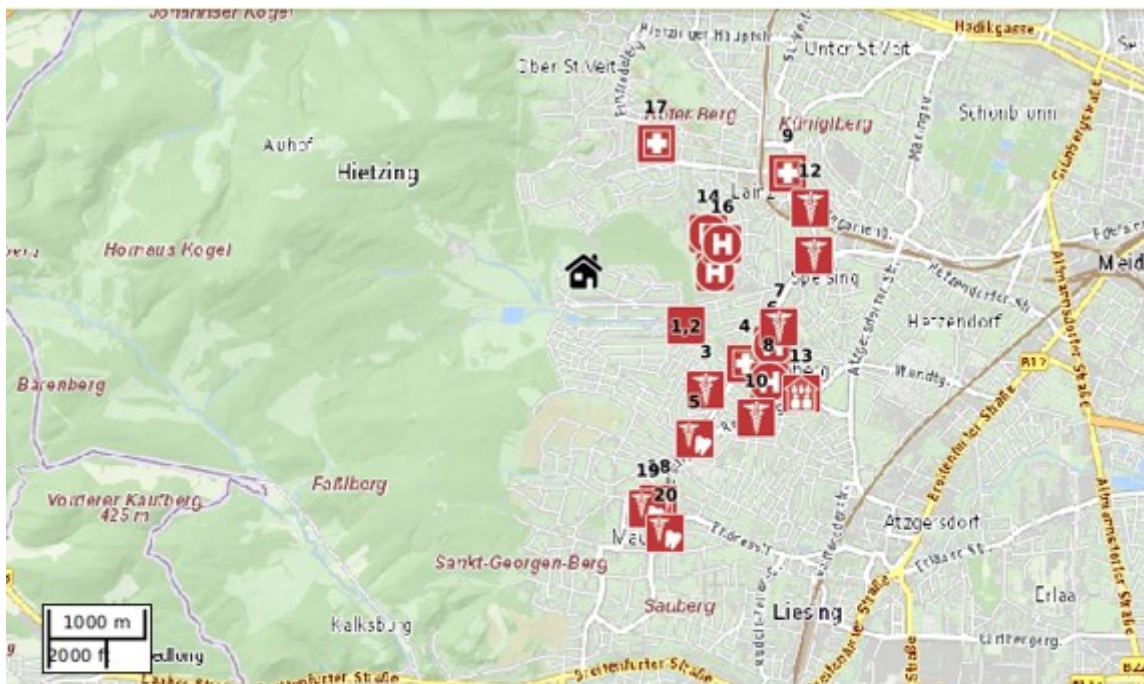
- 12 Sillerplatz, Keine Adressinformation (1,61 km)
- 14 Speising, Hermesstraße, Keine Adressinformation (1,73 km)
- 16 Lainz Wolkersbergenstraße, Keine Adressinformation (1,22 km)
- 18 Krankenhaus Hietzing, Wolkersbergenstraße, Keine Adressinformation (1,40 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOMapping/>, Stand 1.10.2024

Anbindung an den Individualverkehr:

Über die nahegelegene Hermesstraße erreicht man via Hetzendorfer Straße, Edelsinnstraße, und über Schönbrunner Straße und Wienzeile in etwa 12 km oder 30 Minuten Fahrzeit in das Stadtzentrum von Wien. Die Stadtausfahrt von Wien (Auhof-Autobahnauffahrt zur A1) am westlichen Stadtrand ist über das Wiental (Hadikgasse) erreichbar. Dafür sind etwa 9 km oder 20 Fahrminuten einzuplanen. Die Südautobahn A2 (Anschlussstelle Altmannsdorf) liegt ungefähr 5 km oder 15-20 Fahrminuten entfernt.

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung:



Apotheke

- 1 St. Christophorus-Apotheke, Dr.-Schober-Straße 14-18, 1130 Wien (994 m)
- 4 Hermes Apotheke, Speisinger Straße 119, 1230 Wien (1,59 km)
- 9 Apotheke am Lainzer Platz, Lainzer Straße 139, 1130 Wien (1,94 km)
- 17 Jagdschloß Apotheke, Jagdschloßgasse 77-79, 1130 Wien (1,25 km)
- 18 Paracelsus-Apotheke, Speisinger Straße 260, 1230 Wien (2,10 km)

Arzt

- 2 Dr. Esther Schenk-Marquant, Dr.-Schober-Straße 14-18/31/6, 1130 Wien (999 m)
- 3 Dr. Gatterer-Johler Doris, Dr.-Schreiber-Gasse 10, 1130 Wien (1,46 km)
- 7 Prof. Matthäus Grasl, Keine Adressinformation (1,75 km)
- 10 Dr. Reinhard Smutny, Keine Adressinformation (1,95 km)
- 11 Diagnosezentrum Hietzing, Keine Adressinformation (1,99 km)
- 12 DR. Koch - Turner Ursula, Keine Adressinformation (2,01 km)

Zahnarzt

- 5 Dr. Jangi Akhondi Ordination gegen Voranmeldung, Eisenbachgasse 2, 1130 Wien (1,73 km)
- 19 Dr. Melitta Herdina, Maurer Hauptplatz 8A, 1230 Wien (2,11 km)
- 20 Dr. Peter Hirk, Keine Adressinformation (2,35 km)

Krankenhaus

- 6 Orthopädisches Spital Speising, Keine Adressinformation (1,74 km)
- 8 Neurologisches Zentrum Rosenhügel, Riedelgasse 5, 1130 Wien (1,85 km)
- 14 Krankenhaus Hietzing, Keine Adressinformation (1,11 km)
- 15 Pavillion 5, 1. Medizinische Abteilung mit Gastroenterologie, Keine Adressinformation (1,13 km)

Seniorenwohnheim

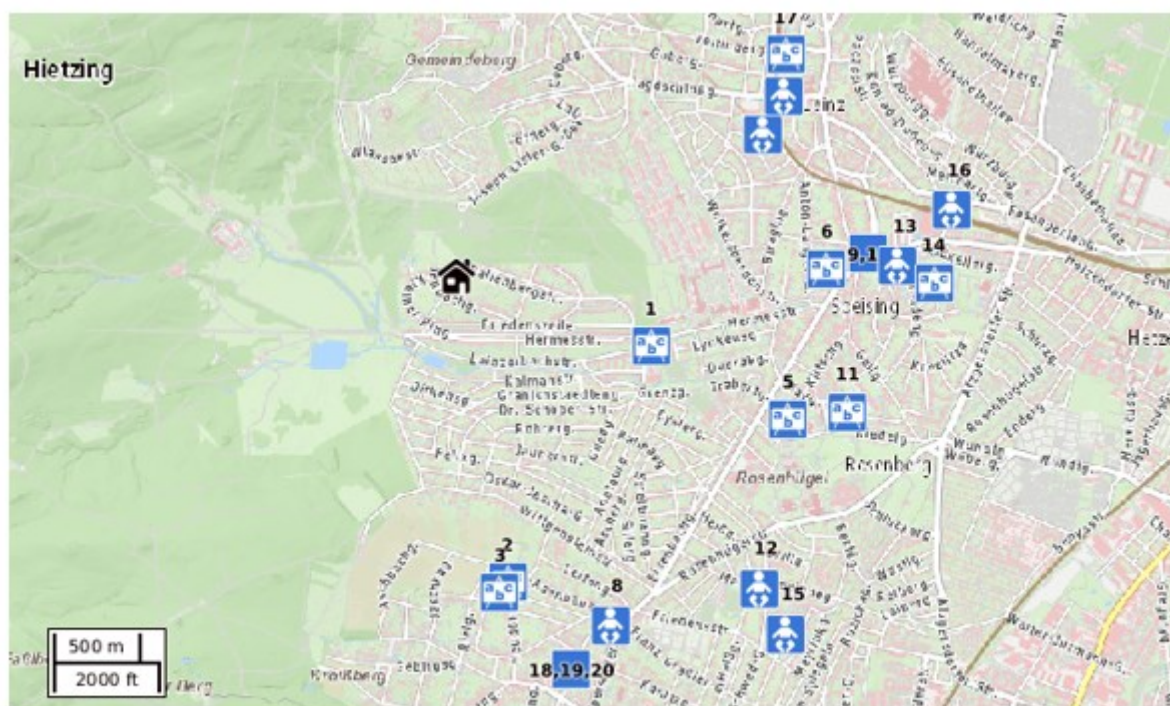
- 13 Pensionistenheim Rosenhügel, Keine Adressinformation (2,14 km)

Klinik

- 16 Pavillion 1a, Keine Adressinformation (1,21 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung



Schule

- 1 Volksschule "Waldschule", Keine Adressinformation (986 m)
- 2 Schulen St. Ursula, Keine Adressinformation (1,48 km)
- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,53 km)
- 5 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,73 km)
- 6 Volksschule Speisinger Straße, Keine Adressinformation (1,77 km)
- 9 VHS Hietzing, Keine Adressinformation (1,97 km)
- 11 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,98 km)
- 14 HLTW13, Keine Adressinformation (2,28 km)
- 17 Mittelschule Veitingergasse, Keine Adressinformation (1,89 km)
- 18 Kooperative Mittelschule Bendagasse, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 19 Volksschule Bendagasse, Keine Adressinformation (1,97 km)
- 20 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,97 km)



Kindergarten

- 4 Kindergarten Vielfalt, Waldvogelstraße 10-14, 1130 Wien (1,64 km)
- 7 Pfarrkindergarten Lainz der St. Nikolausstiftung, Keine Adressinformation (1,82 km)
- 8 Kindergarten, Keine Adressinformation (1,83 km)
- 12 Rudolf-Steiner Kindergarten, Keine Adressinformation (2,09 km)
- 13 Kinderfreunde Kindergarten, Keine Adressinformation (2,14 km)
- 15 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,34 km)
- 16 Pfarrkindergarten St. Hemma, Wattmanngasse 105, 1130 Wien (2,42 km)

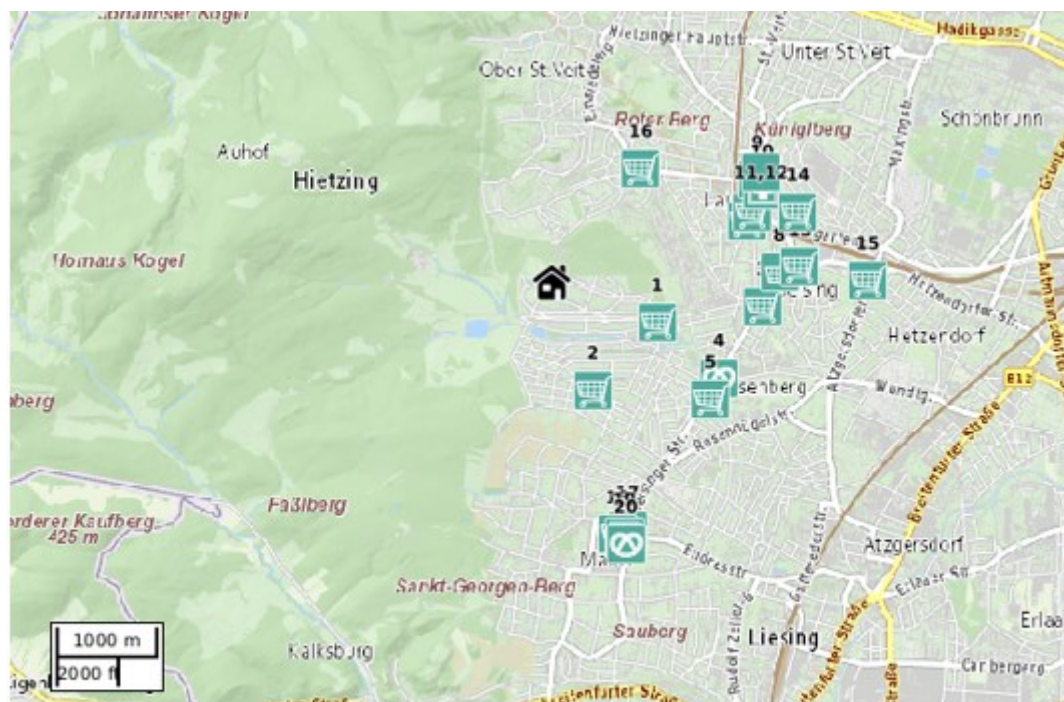


Bibliothek

- 10 Städtische Bücherei, Keine Adressinformation (1,97 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

Überblick über Nahversorgung



Supermarkt

- 1 Spar, Keine Adressinformation (936 m)
- 2 Billa, Keine Adressinformation (953 m)
- 3 Billa, Speisinger Straße 57-59, 1130 Wien (1,76 km)
- 5 Merkur, Speisinger Straße 135, 1230 Wien (1,63 km)
- 6 Billa, Versorgungsheimstraße 3, 1130 Wien (1,70 km)
- 7 Hofer, Keine Adressinformation (1,76 km)
- 9 Spar, Keine Adressinformation (1,90 km)
- 13 Billa, Keine Adressinformation (2,06 km)
- 14 Billa, Fasangartengasse 27, 1130 Wien (2,12 km)
- 15 Biofeld, Atzgersdorfer Straße 10, 1130 Wien (2,61 km)
- 16 Spar, Wlassakstraße 2, 1130 Wien (1,20 km)
- 18 Spar, Maurer Hauptplatz 7, 1230 Wien (2,15 km)

Bäckerei

- 4 Anker, Keine Adressinformation (1,59 km)
- 12 Bäckerei Schwarz, Keine Adressinformation (1,97 km)
- 17 Anker, Keine Adressinformation (2,14 km)
- 20 Szihn, Geßlgasse 2A, 1230 Wien (2,24 km)

Gemischtwaren

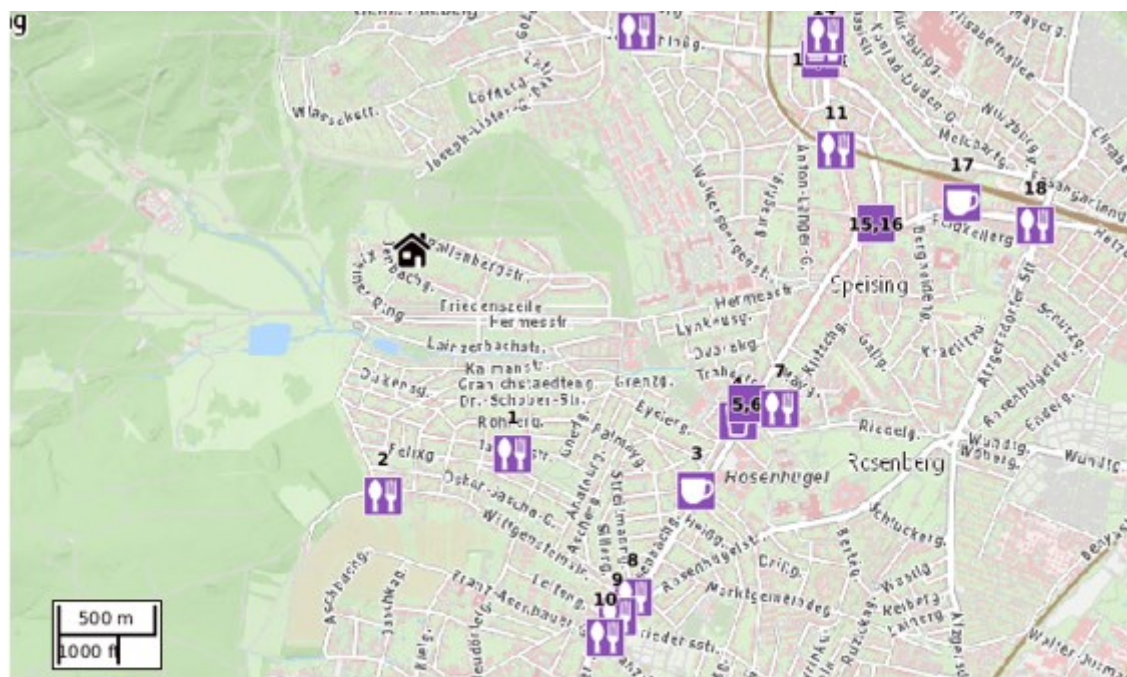
- 8 Kichererbse, Keine Adressinformation (1,89 km)

Drogerie

- 10 Bipa, Lainzer Straße 152, 1130 Wien (1,91 km)
- 11 DM Drogeriemarkt, Keine Adressinformation (1,95 km)
- 19 BIPA, Keine Adressinformation (2,18 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

Überblick über Gastronomie



Restaurant

- 1 Aibler's Napoleonwald, Keine Adressinformation (971 m)
- 2 Heuriger Wilschko, Keine Adressinformation (1,06 km)
- 7 Kulinario, Keine Adressinformation (1,71 km)
- 8 Ristorante Francesco, Speisinger Straße 218, 1130 Wien (1,75 km)
- 9 Schwammerlwirt, Speisinger Straße 224, 1230 Wien (1,79 km)
- 10 Ambrosia, Speisinger Straße 201, 1230 Wien (1,84 km)
- 11 Waldzeile, Speisinger Straße 2, 1130 Wien (1,86 km)
- 12 Al Pacino, Keine Adressinformation (1,93 km)
- 13 China Restaurant Hietzing, Keine Adressinformation (1,90 km)
- 18 Split, Keine Adressinformation (2,66 km)
- 19 Zum goldenen Fisch, Rotenberggasse 4, 1130 Wien (1,34 km)
- 20 Hanil Sushi, Lainzer Straße 131, 1130 Wien (1,99 km)



Café

- 3 Siller Makronen, Keine Adressinformation (1,59 km)
- 5 Cafe Susi, Speisinger Straße 102, 1130 Wien (1,57 km)
- 6 Eissalon Cheers, Speisinger Straße 100, 1130 Wien (1,57 km)
- 15 Cafe Prosa, Keine Adressinformation (1,98 km)
- 17 Per Du, Wattmanngasse 111, 1130 Wien (2,36 km)



Pub

- 4 Café Gold Wettpunkt, Keine Adressinformation (1,57 km)

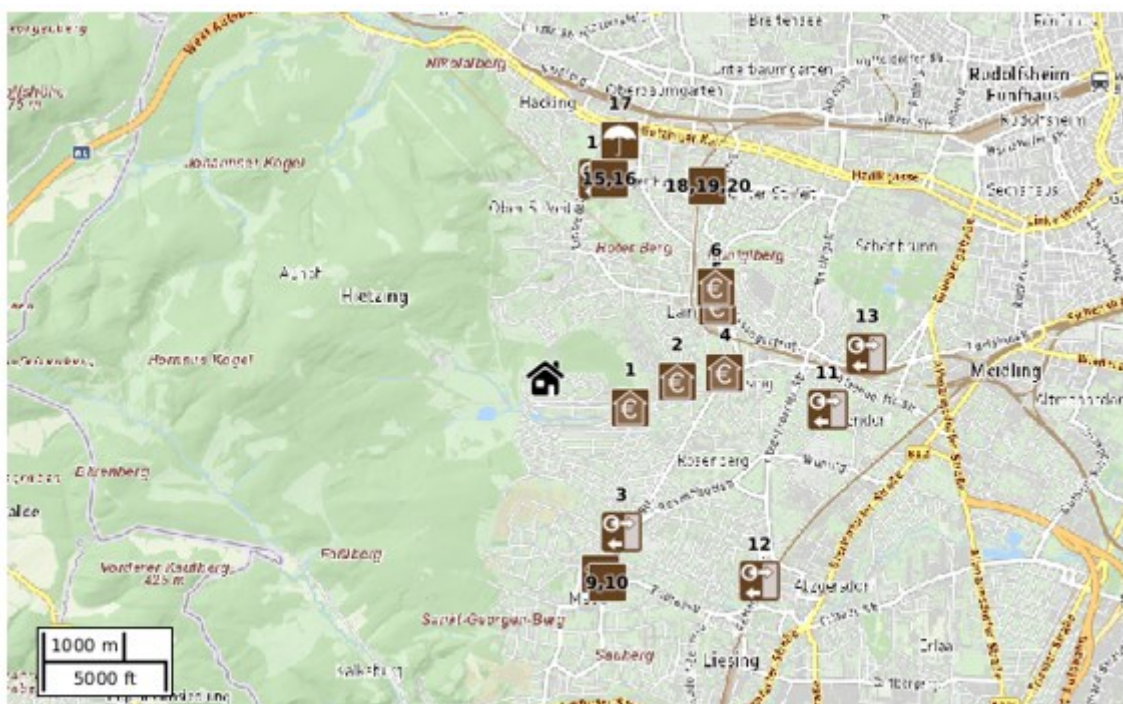


Fast-Food Restaurant

- 14 Eck Meck, Keine Adressinformation (1,96 km)
- 16 Schnitzel Kaiser, Keine Adressinformation (1,98 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

Finanzdienstleister



Bank

- 1 Bankomat SPAR, Dr.-Schober-Straße 2, 1130 Wien (934 m)
- 2 SB-Filiale KH Hietzing, Keine Adressinformation (1,37 km)
- 4 Bank Austria, Speisinger Straße 42, 1130 Wien (1,87 km)
- 5 Oberbank, Keine Adressinformation (1,93 km)
- 6 Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, Lainzer Straße 129, 1130 Wien (2,00 km)
- 8 Erste Bank, Keine Adressinformation (2,11 km)
- 9 Bank Austria, Endresstraße 119, 1230 Wien (2,21 km)
- 15 Erste Bank, Hietzinger Hauptstraße 160, 1130 Wien (2,16 km)
- 20 BKS Bank, Hietzinger Hauptstraße 73, 1130 Wien (2,60 km)



Bankomat

- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,79 km)
- 7 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,12 km)
- 10 Bank Austria, Keine Adressinformation (2,21 km)
- 11 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,94 km)
- 12 Keine Namensinformation, Gatterederstraße 15, 1230 Wien (3,06 km)
- 13 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,35 km)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,12 km)
- 16 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,16 km)
- 18 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,62 km)
- 19 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,60 km)

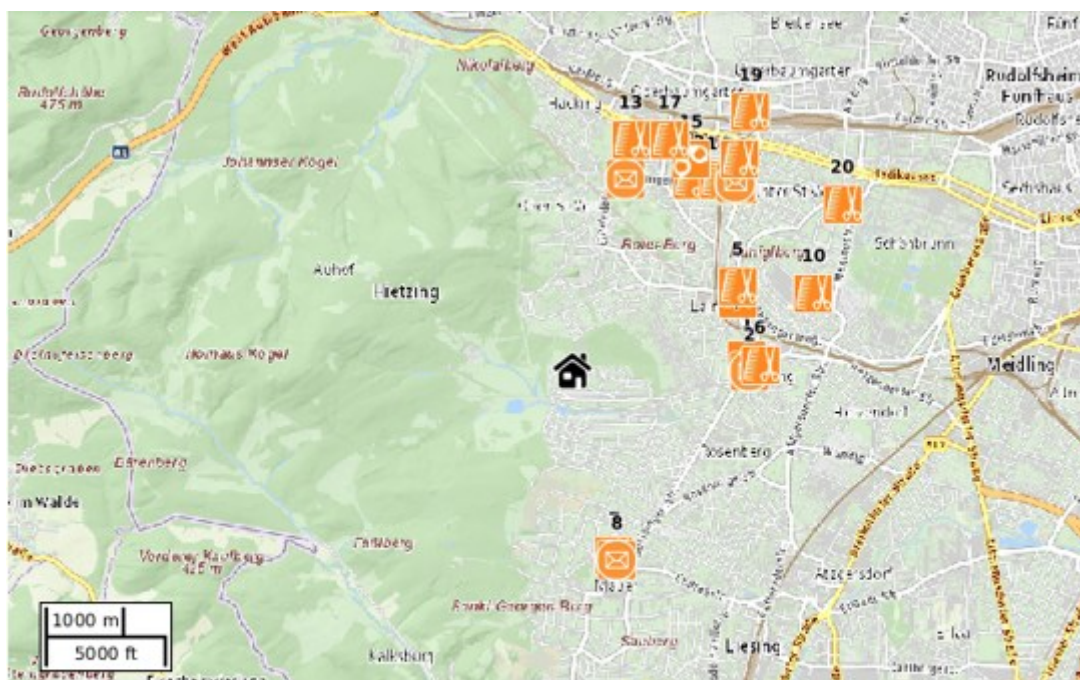


Versicherung

- 17 Uniq, Keine Adressinformation (2,57 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

Dienstleistungen (Friseur, Post, Polizei,)



Feuerwache

- 1 Feuerwache Speising, Keine Adressinformation (1,86 km)

Postamt

- 2 PA 1134, Speisinger Straße 41, 1130 Wien (1,89 km)
 8 Postamt 1238, Endresstraße 121, 1230 Wien (2,07 km)
 11 Postamt 1133, Einsiedeleigasse 5, 1130 Wien (2,12 km)
 16 PA 1132, Hietzinger Hauptstraße 80, 1130 Wien (2,65 km)

Polizeidienststelle

- 3 Polizeiinspektion Lainzer Straße, Lainzer Straße 147, 1130 Wien (1,94 km)
 15 Polizeiinspektion Preindlgasse, Preindlgasse 21-23, 1130 Wien (2,58 km)

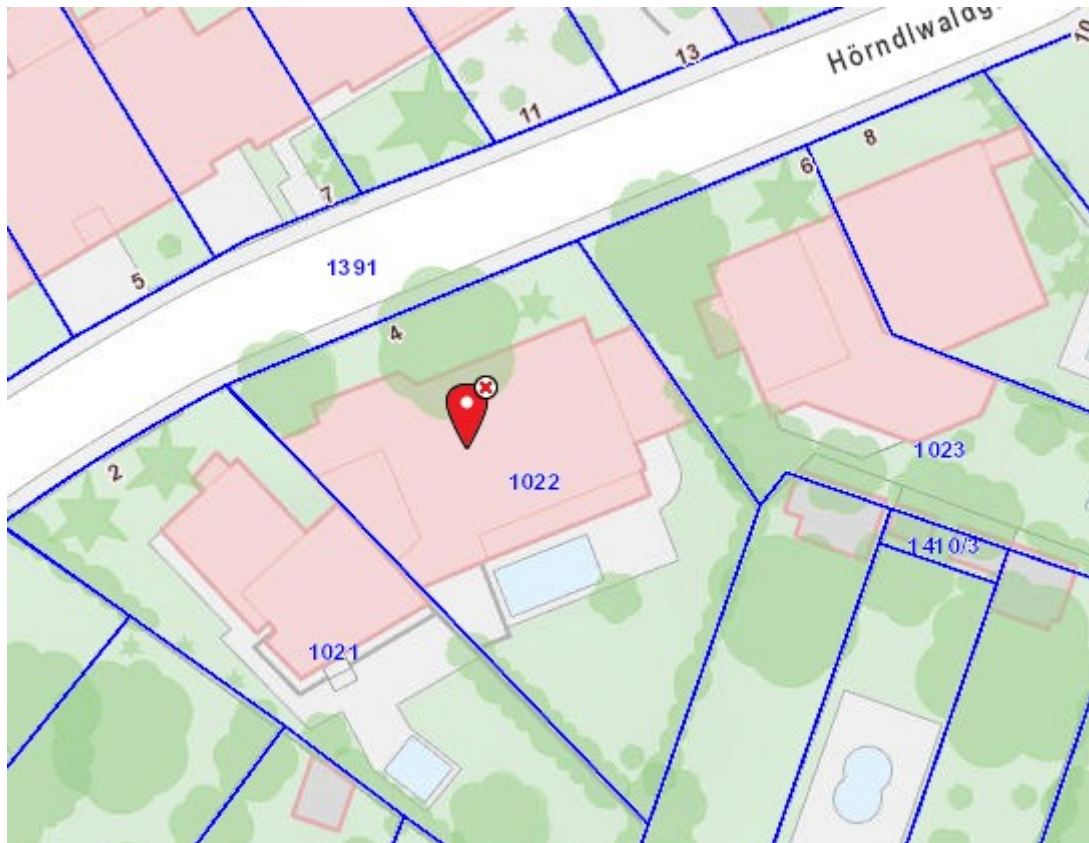
Friseur

- 4 Hair Artner, Keine Adressinformation (1,90 km)
 5 Coiffeur, Keine Adressinformation (1,97 km)
 6 Friseur Vlaim, Feldkellergasse 10, 1130 Wien (2,00 km)
 7 Frisör Lilly, Keine Adressinformation (2,02 km)
 9 g'waschn g'schittn g'föhnt, Keine Adressinformation (2,65 km)
 10 Salon Martha, Keine Adressinformation (2,70 km)
 12 Haar-Genau, Keine Adressinformation (2,40 km)
 13 Gabrieles Haaratelier, Auhofstraße 155, 1130 Wien (2,53 km)
 14 Mario, Hietzinger Hauptstraße 92, 1130 Wien (2,54 km)
 17 Susi Friseur, Amalienstraße 29, 1130 Wien (2,67 km)
 18 beauty & hair, Keine Adressinformation (2,87 km)
 19 Friseur Elisabeth, Zehetnergasse 15, 1140 Wien (3,34 km)
 20 Coiffeur Philip, Altgasse 15, 1130 Wien (3,37 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 1.10.2024

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft bestehend aus dem Grundstück Nr. 1022 ist eine Mittelparzelle, ist polygonal konfiguriert und hat annähernd die Form eines Trapezes (bewertungsgegenständliche Liegenschaft Hörndlwaldgasse 4 mit rotem Marker gekennzeichnet):



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: [https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand mit rotem Marker gekennzeichnet, NICHT MASSSTABGETREU](https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand%20mit%20rotem%20Marker%20gekennzeichnet,%20NICHT%20MASSSTABGETREU). Stand Oktober 2024

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an der straßenseitigen Grundgrenze an die Hörndlwaldgasse und somit an das öffentliche Gut angebunden. Das Grundstück ist in Hanglage - von Norden nach Süden abfallend - gelegen.

Insgesamt hat die Bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 674 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. 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 Ersitzung 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/>

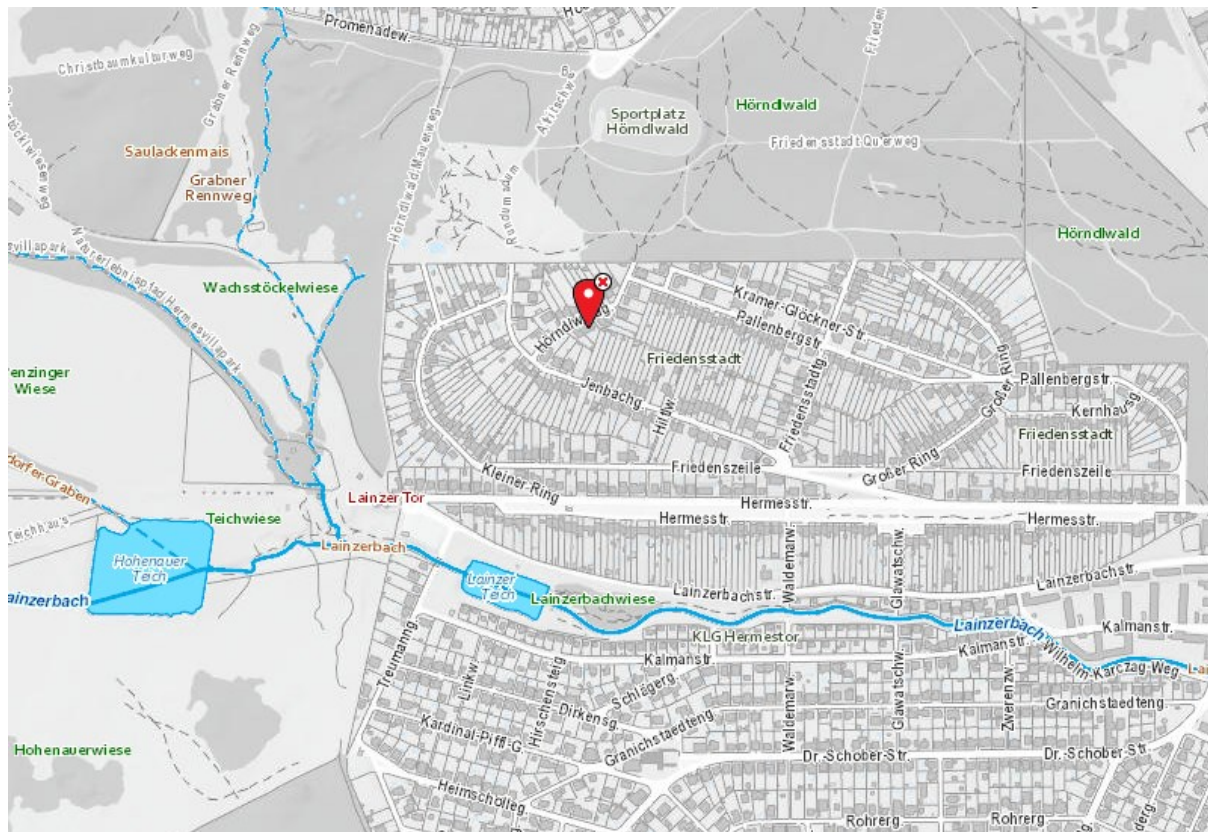
Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand Oktober 2024

Widmung	W - Bauland Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen	I 6,5m- gk Bauklasse I, gekuppelte Bebauungsweise, 6,5m maximale Gebäudehöhe; bebaubare Fläche mit rot strichlierter Linie eingetragen; 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 Hörndlwaldgasse 4 vorliegt:



■ Hochwasser- und Gefahrenzonenpläne

■ Gefahrenzonenplan gemäß WRG-GZPV ▼

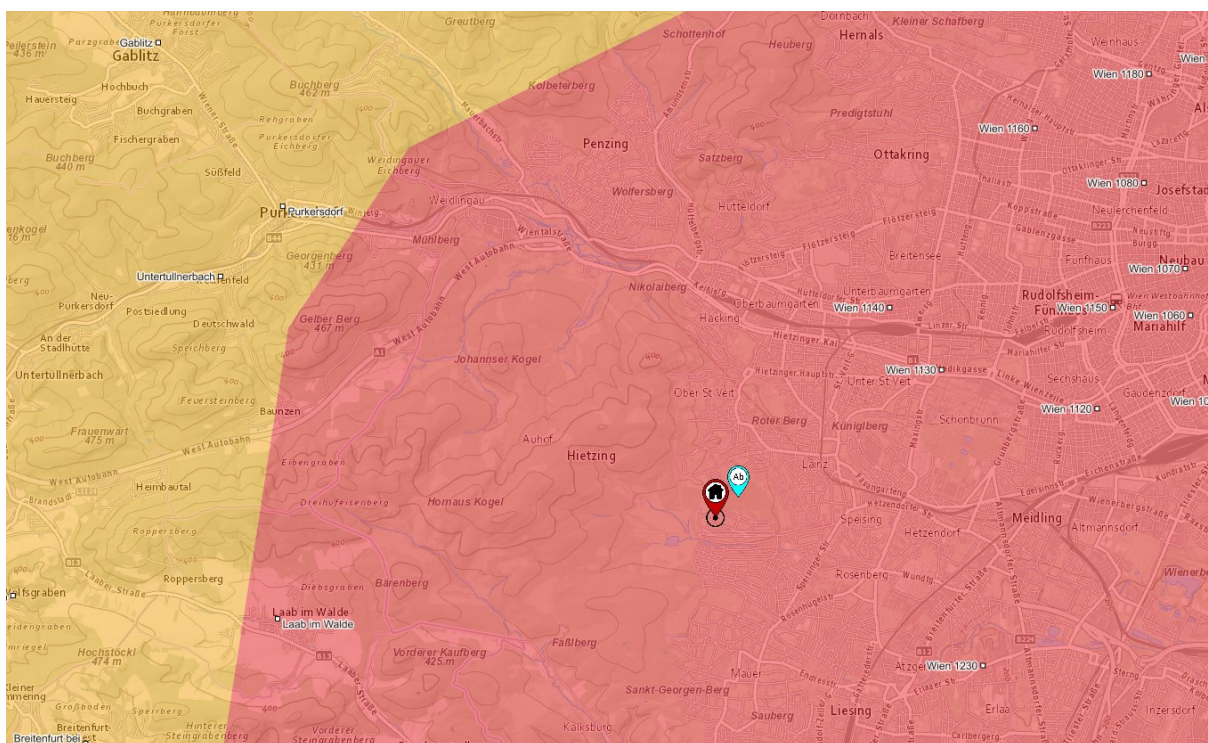
- Rote Zone
- Rot-Gelbe Zone
- Gelbe Zone
- Blaue Zone
- Gelb schraffierte Zone

■ 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 1.10.2024

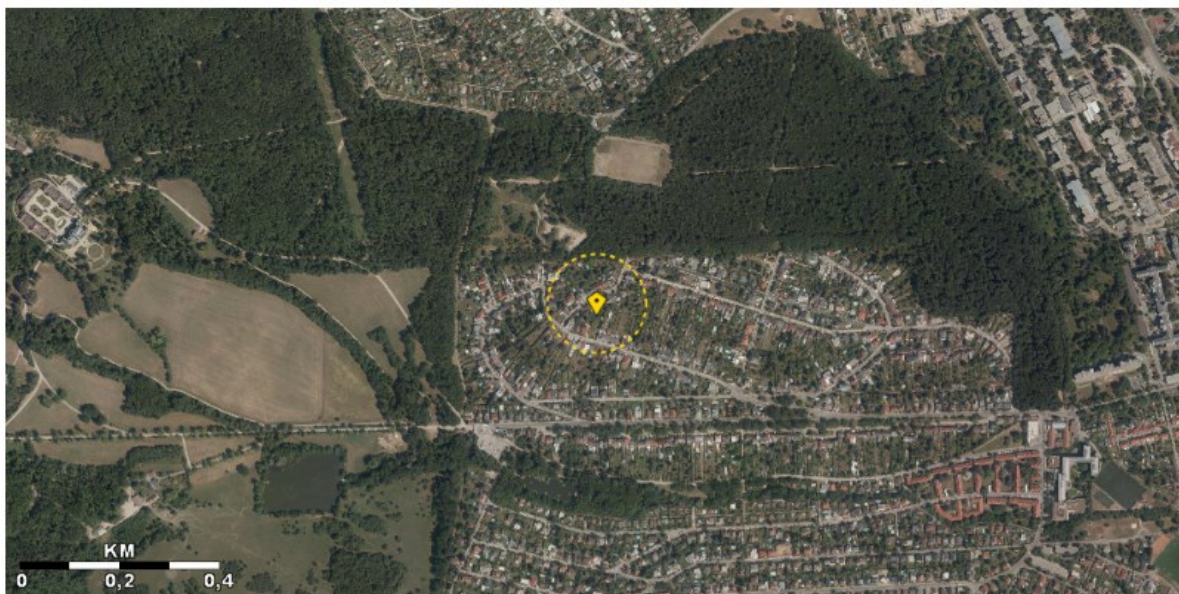
Die folgende Karte zeigt die durch Erdbeben gefährdeten Gebiete am westlichen Stadtrand von Wien. Daraus ist ersichtlich, dass die Gemeinde Wien im rot markierten Bereich – Zone 3 (Grad VII) liegt und somit eine Gefährdung mit starken Gebäudeschäden aufweist.



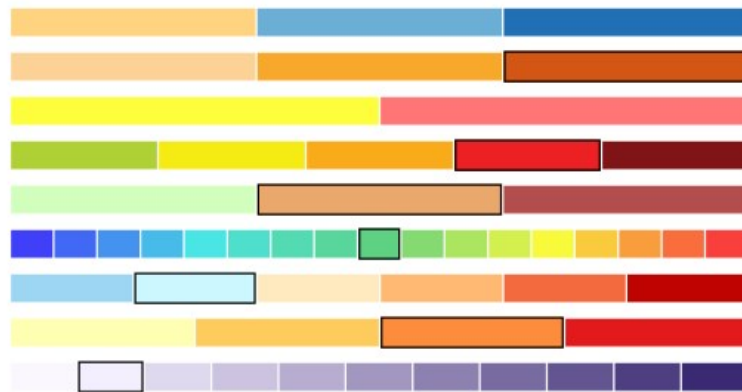
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.hora.gv.at/> Stand Oktober 2024 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit rotem Pfeil** markiert

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

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

**Naturgefahr:**

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast

**Gefährdung:**

keine Daten
 hoch
 keine Daten
 mittel
 mittel
 mittel
 niedrig
 hoch
 niedrig

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

Aus dem HORA-Pass ist für den Standort Hörndlwaldgasse 4 im Umkreis von 100m eine niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Mittlere Gefährdungslage ergibt sich für Erdbeben, Rutschungen und Windspitzen. Für Hagel und Oberflächenabfluss 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 Altablagerungen 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 1022 in Auhof (1201) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

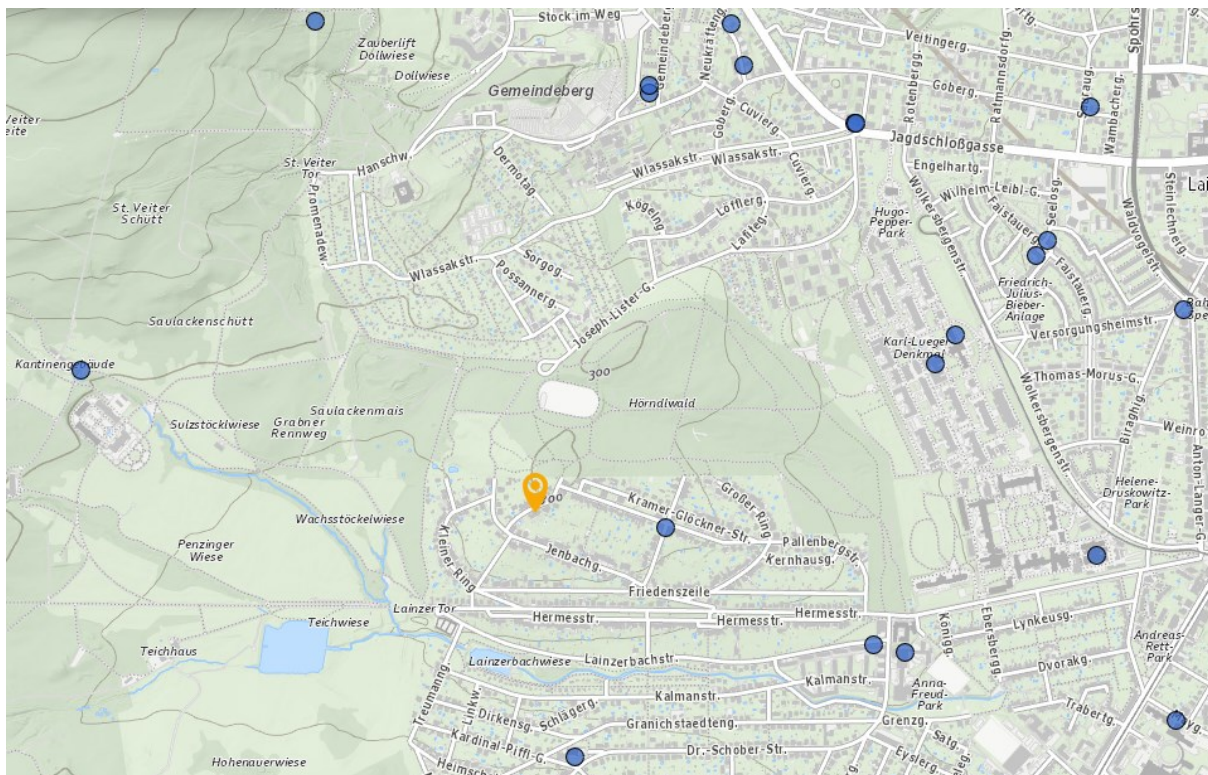
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: <https://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>, Stand Oktober 2024

Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, 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 Oktober 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.

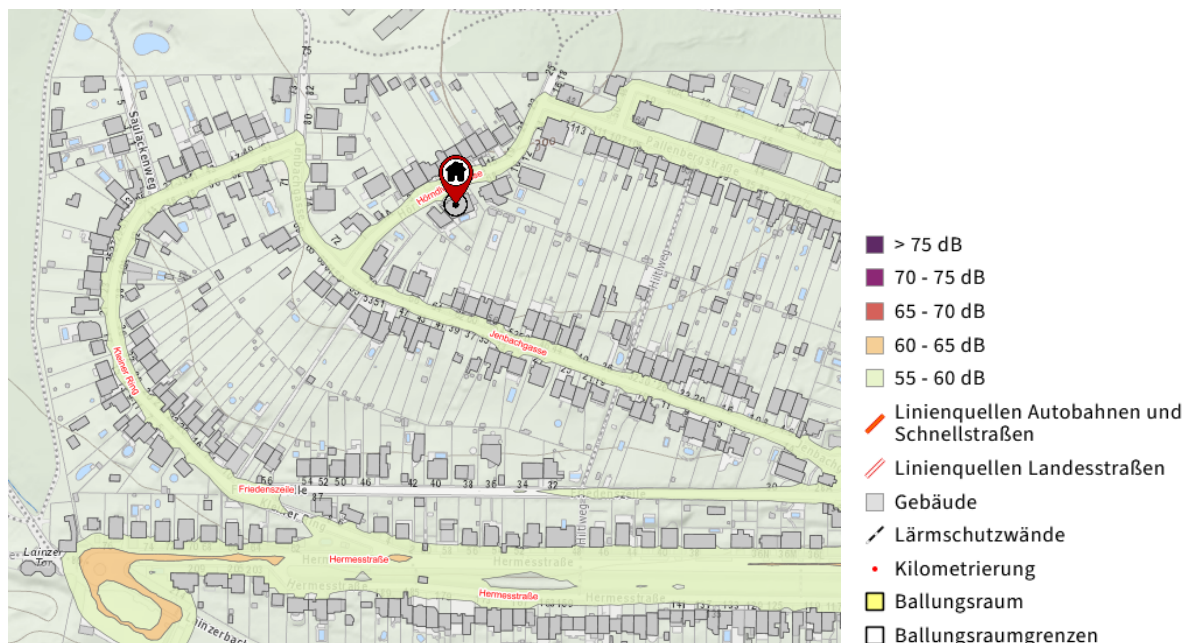
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlicht. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer 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.

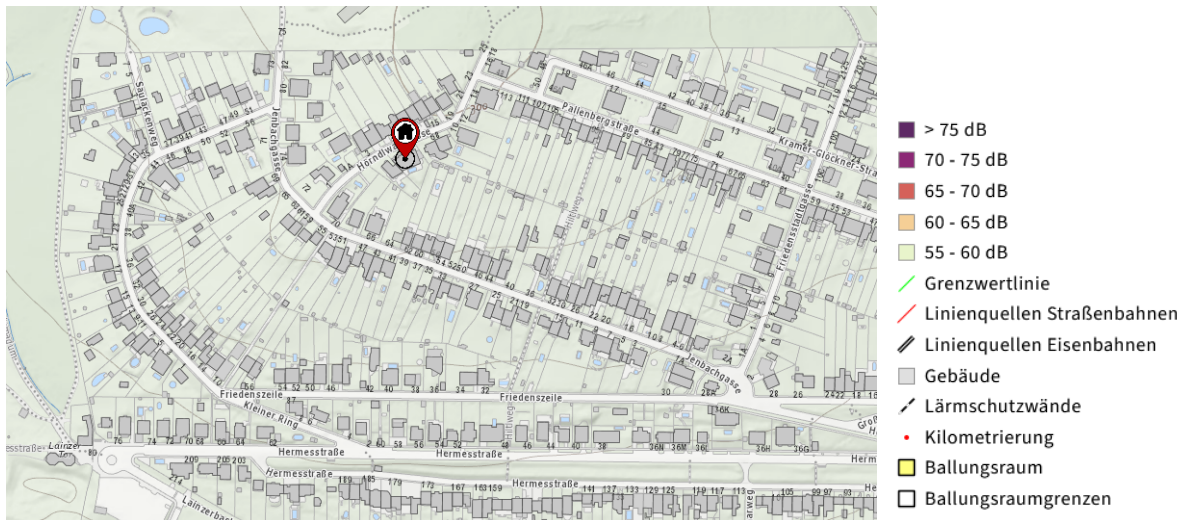
Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Aus den Kartendarstellungen für die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr lässt sich ablesen, dass es geringe Beeinträchtigungen im Bereich von 55dB -60 dB gibt.



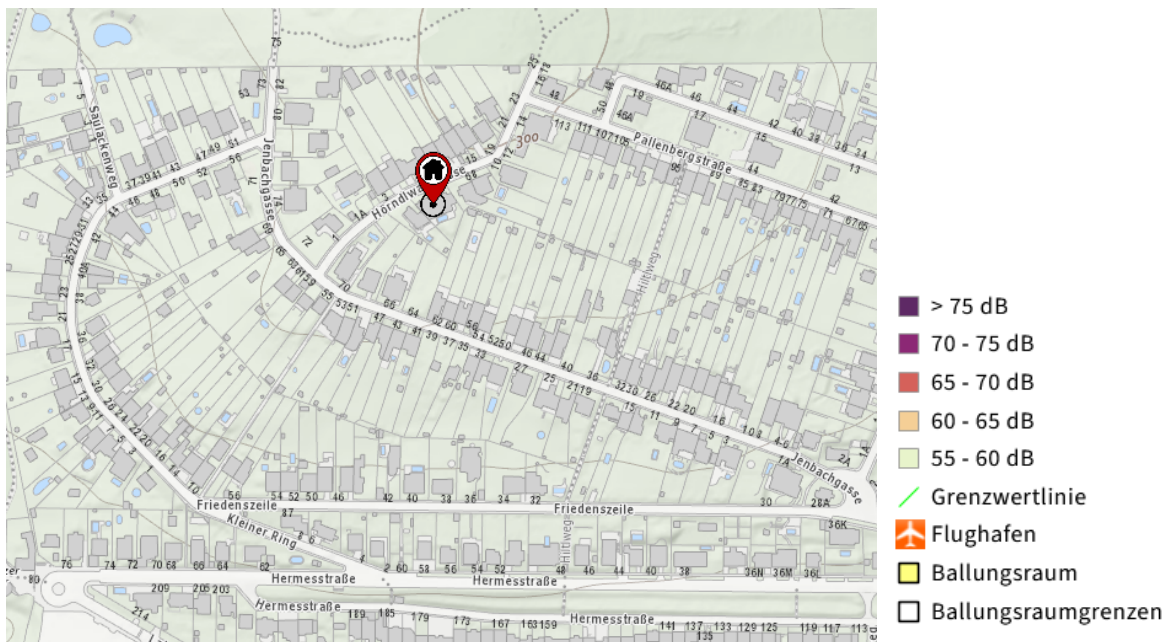
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 1.10.2024

Für den gleichen Messpunkt (Hörndlwaldgasse 4) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen über 55 dB eingetragen:



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 1.10.2024

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 1.10.2024

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 Hörndlwaldgasse 4 sind ein Wohnhaus und eine Garage errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich gelegene öffentliche Straße (Hörndlwaldgasse).

Das Wohngebäude besteht aus Untergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit Dachterrasse.

BAUDATEN

Die nachfolgenden Angaben sind dem Bauakt bei der Gemeinde Wien/MA 37 Baupolizei (Akteneinsicht vom 14.10.2024) entnommen und wurden durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch Angaben und Unterlagen des Miteigentümers ergänzt.

Errichtung des Wohnhauses

- Baubewilligung: Bescheide vom 1.12.1965, 11.12.1967
- Benützungsbewilligung: Bescheid vom 28.8.1970

Ölfeuerungsanlage

- Baubewilligung Bescheid vom 18.2.1970
- Heizöllagerung Wasserrechtsbewilligung Bescheid vom 18.2.1970
- Heizöllagerung Betriebsbewilligung: Bescheid vom 4.12.1970

Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses

- Baubewilligung: Bescheide vom 22.8.1975 und 15.2.1978
- Benützungsbewilligung: Bescheid vom 24.3.1982

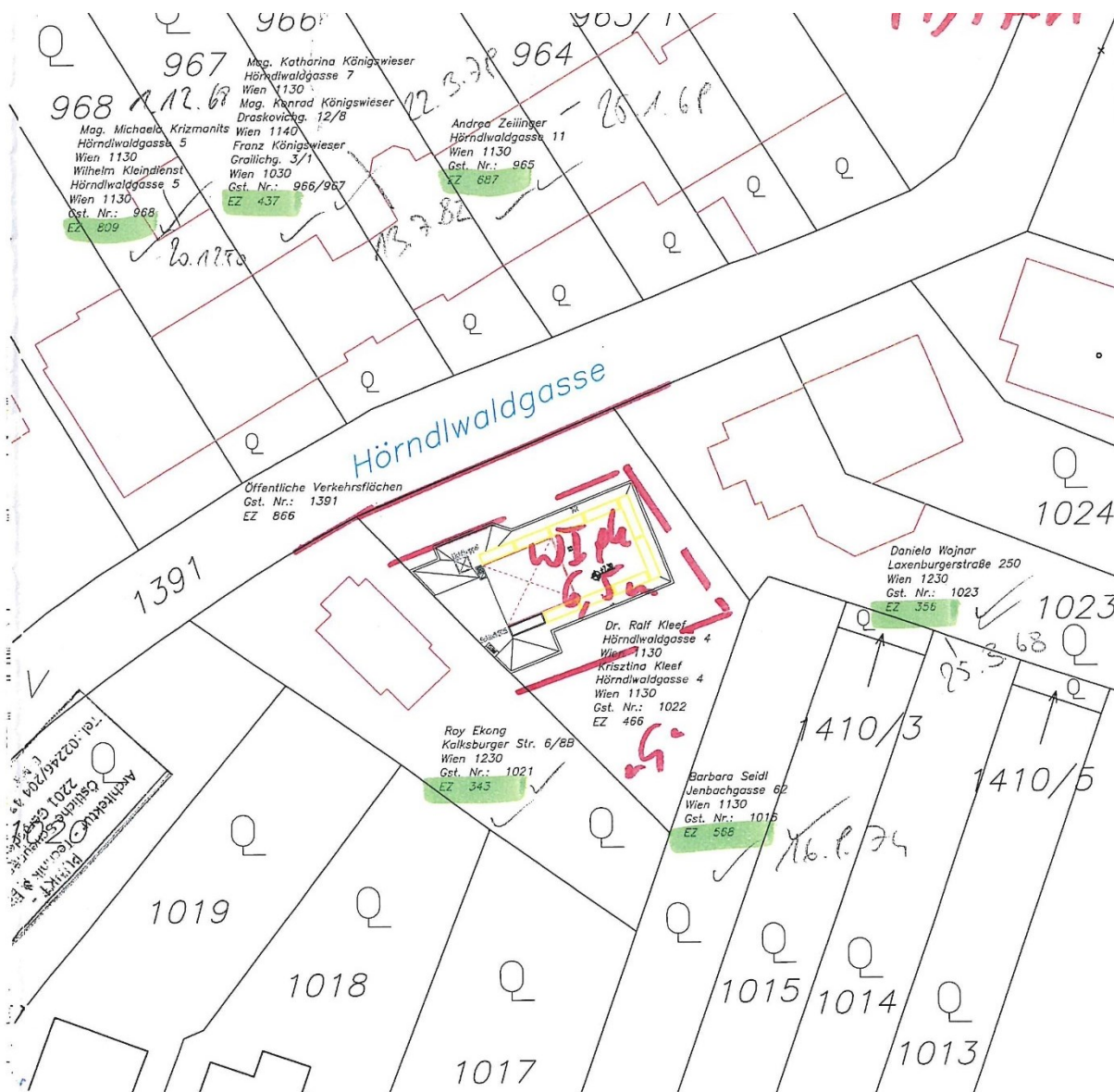
Umbau des bestehenden Einfamilienhauses – Entfernung von Wandscheiben und Scheidewände

- Baubewilligung: Bescheid vom 19.3.2001 – wurde offenbar laut Wahrnehmung bei der Befundaufnahme nicht umgesetzt
- Benützungsbewilligung: keine – Vorhaben wurde offenbar nicht umgesetzt

Dachgeschossausbau – Zubau auf bestehendem Flachdach

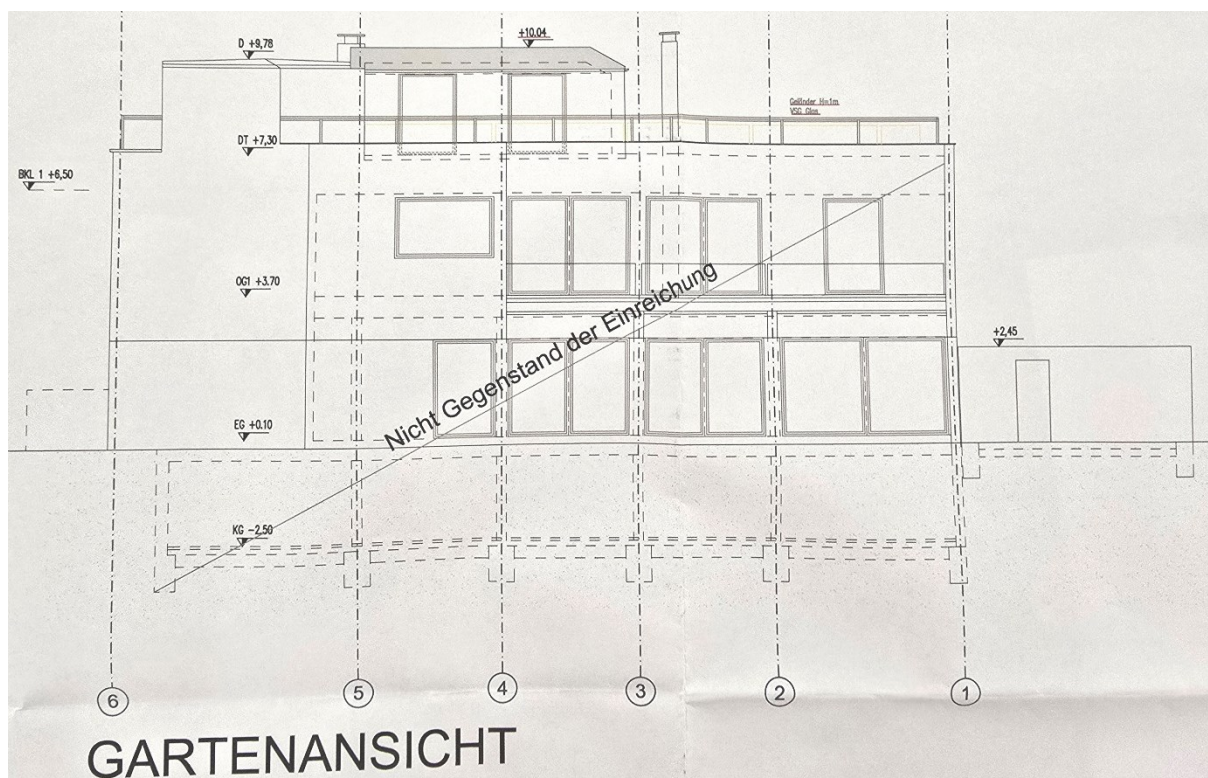
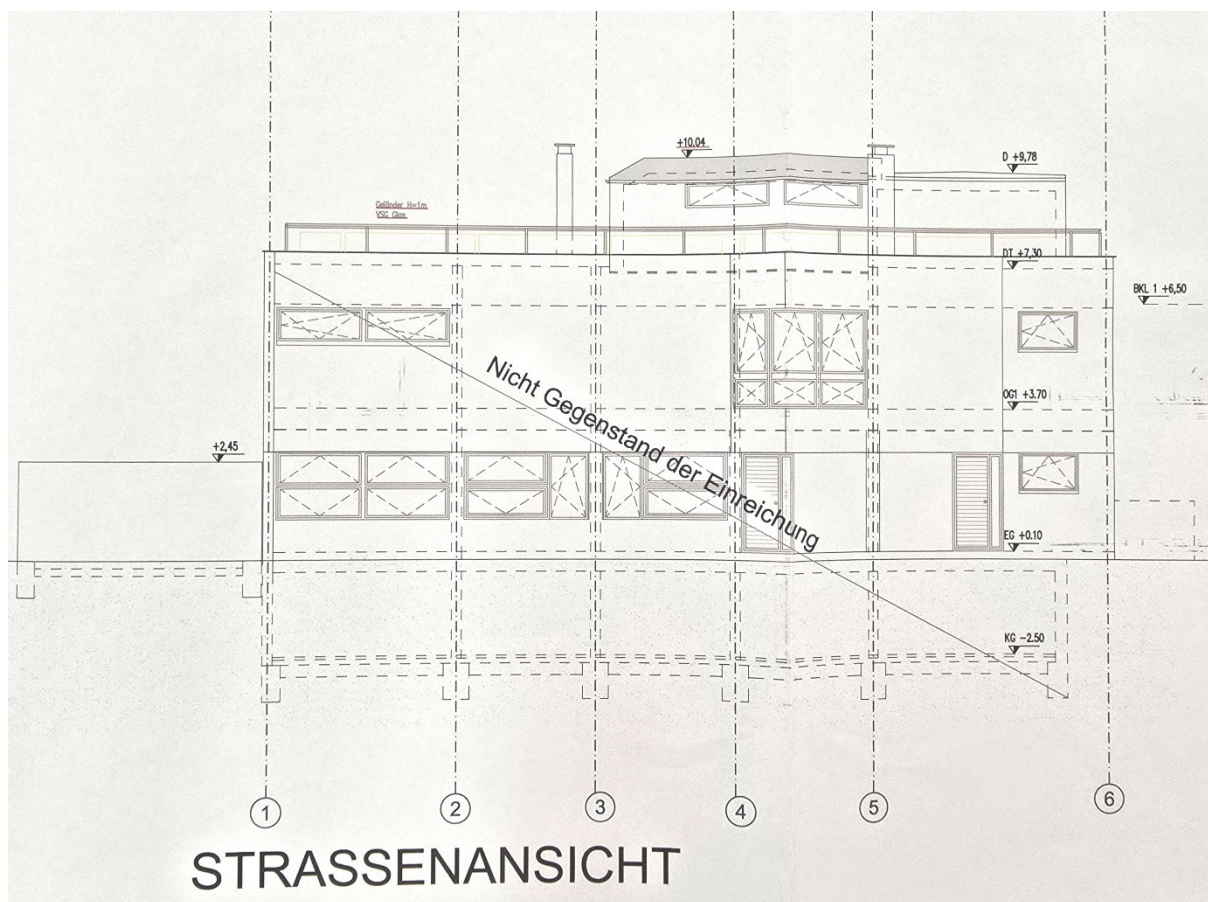
- Baubewilligung 31.8.2018
- Baubeginnsanzeige: 29.7.2022
- Benützungsbewilligung: laut Aktenvermerk der Baupolizei (MA 37) ist das Bauverfahren nach Vorlage der Fertigstellungsmeldung durch den Eigentümer am 24.10.2024 mit 18.11.2024 abgeschlossen

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018, NICHT MASSTABGETREU

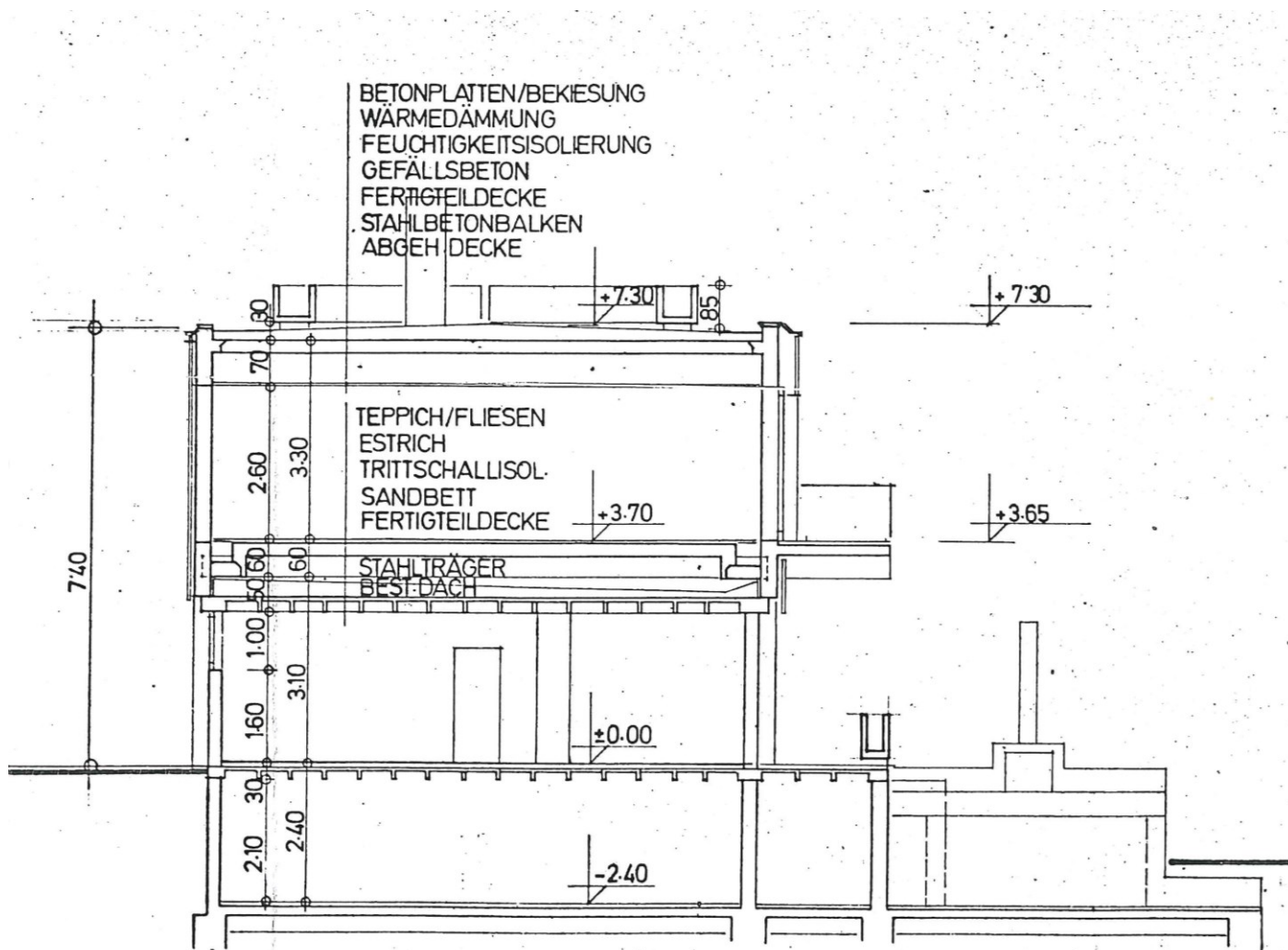
GEBÄUDEANSICHTEN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018, NICHT MASSTABGETREU

GEBÄUDESCHNITTE

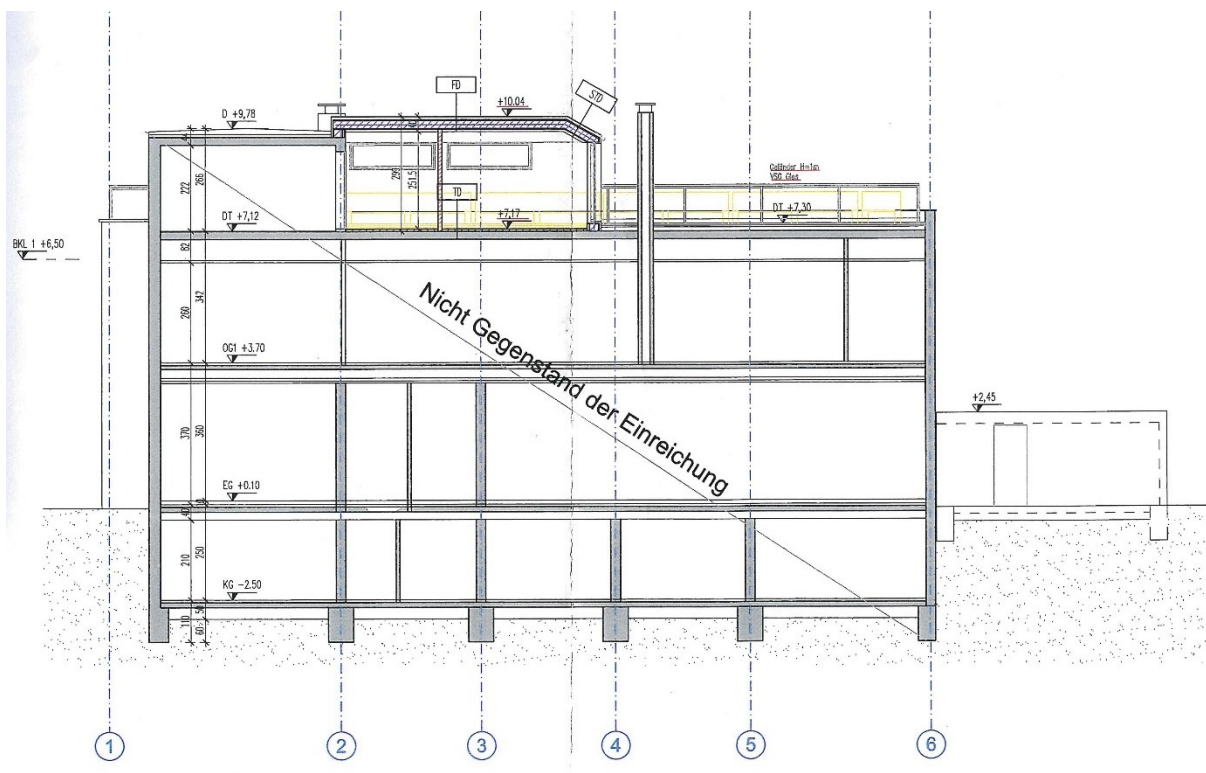
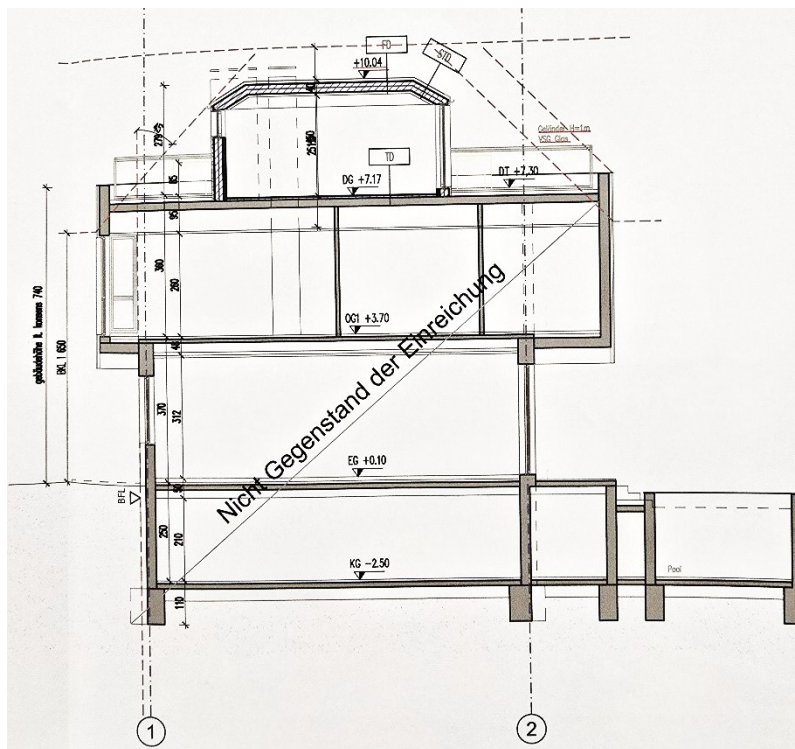
Der folgende Bestandsplan zeigt den Gebäudeschnitt für KG, EG und OG vor Ausbau des Dachgeschosses:



SNITT 1 - 1 1 : 100

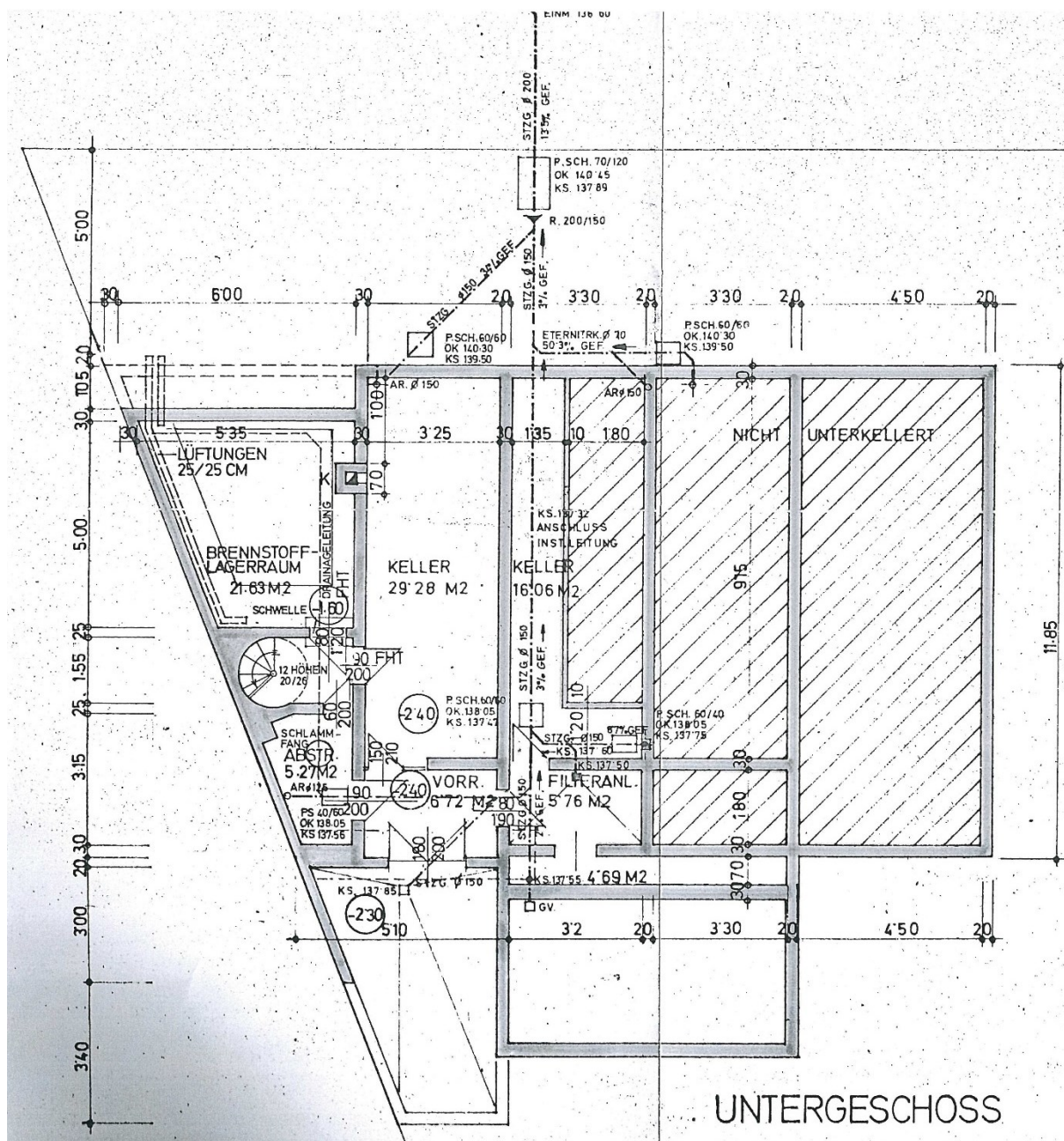
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79, NICHT MASSTABGETREU

In den folgenden Abbildungen ist der Schnitt unter Berücksichtigung des letzten Dachgeschossausbaus dargestellt:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018, NICHT MASSTABGETREU

GRUNDRISSSE

Grundriss Untergeschoss

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79, NICHT MASSTABGETREU, **in natura Abweichungen in der Grundrissgestaltung und Raumnutzung**

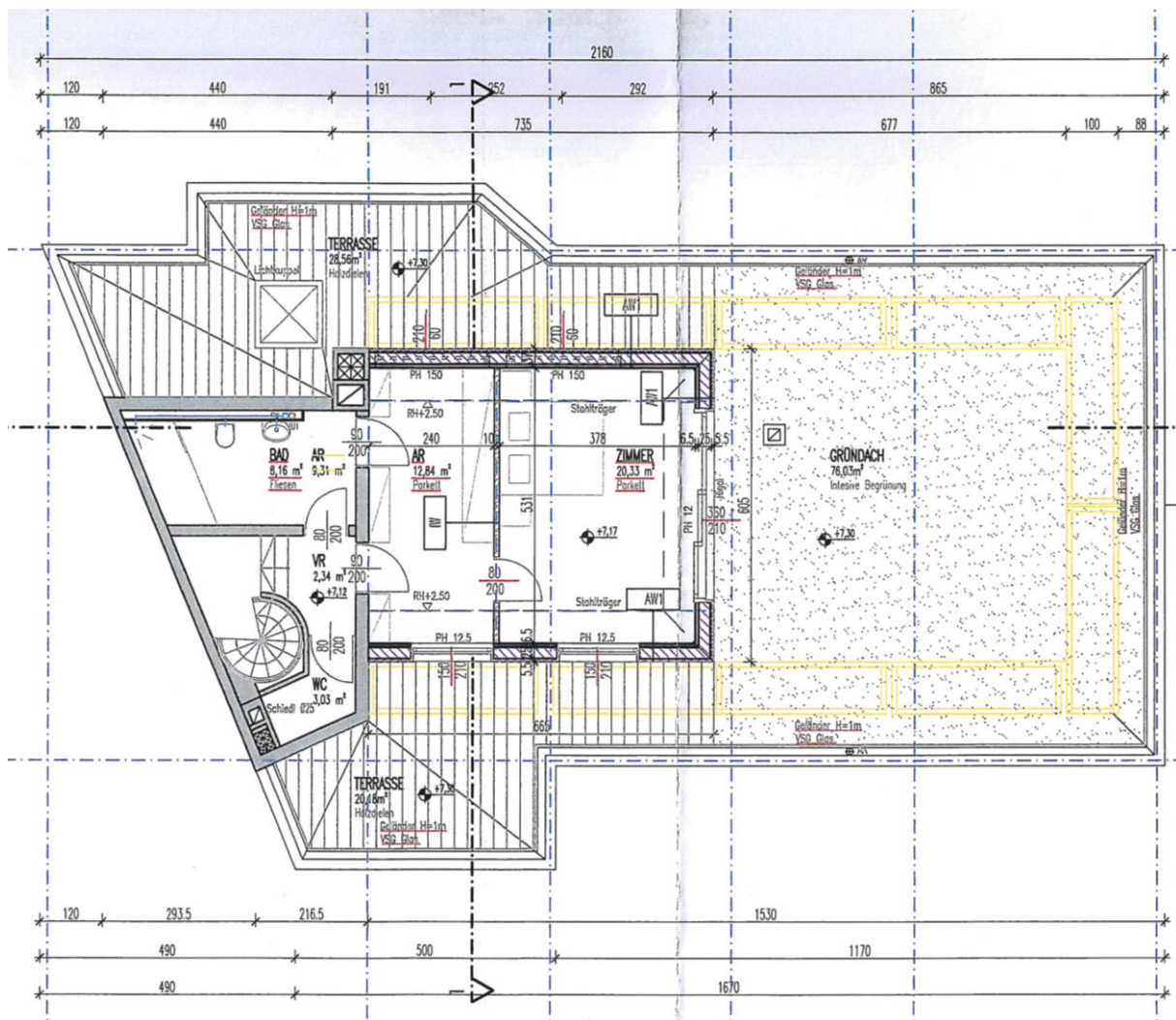
[illegible]

AZ. 012 4 E 3/24y - Verpflichtete Partei: Kristina Kleef, geboren 27.5.1971 -
Bewertungsgutachten 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, ½ Anteile B-LNR 4, EZ 466, GB 01201

1. STOCK

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79, NICHT MASSTABGETREU, **in natura Abweichungen in der Grundrissgestaltung und Raumnutzung**

Grundriss Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018, NICHT MASSTABGETREU, in natura Abweichungen in der Grundrissgestaltung und Raumnutzung, weiters wurde in natura kein Gründach mit intensiver Begrünung angelegt, sondern ein Kunstrasenteppich hergestellt.

NUTZFLÄCHEN

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

Als Quellen dienen:

1. Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018
2. Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79

FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNHAUS				
Planangaben		m	m	m ²
Untergeschoss	Teilunterkellerung			
	VORR			6,72
	ABSTR			5,27
	BRENNSTOFF-LAGERRAUM			21,63
	KELLER			29,28
	KELLER			16,06
	FILTERANL.			5,76
	Raum			4,69
Nutzfläche UNTERGESCHOSS in m²				89,41
		m	m	m ²
Erdgeschoss	Wohngebäude Erdgeschoss			
	DIELE			14,35
	DIELE			5,14
	HEIZRAUM			8,92
	WC+BAD ca.	1,80	3,90	7,02
	VORR. ca.	1,40	3,90	5,46
	ZIMMER ca.	3,30	3,90	12,87
	KÜCHE ca.	3,30	3,90	12,87
	ZIMMER ca.	4,50	8,60	38,70
	ZIMMER ca.	3,30	4,00	13,20
	ZIMMER ca.	3,30	4,00	13,20
	ZIMMER ca.	3,30	4,00	13,20
	GANG ca.	10,50	0,90	9,45
Wohnnutzfläche ERDGESCHOSS				154,38
TERRASSE (mit Schwimmbecken)				k.A
Sonstige Nutzfläche ERDGESCHOSS in m²				k.A
		m	m	m ²
Obergeschoss	Wohngebäude Obergeschoss			
	DIELE			13,88
	VORR (Vorraum)			2,03
	WC			1,05
	KÜCHE			14,43
	ABSTR. (Abstellraum)			4,22
	ZIMMER/BAD			9,75
	WOHNRAUM			70,20
	ZIMMER			16,10
	ZIMMER			20,12
	ANKLEIDE			9,20
	BADEZIMMER			15,60
Wohnnutzfläche OBERGESCHOSS				176,58
BALKON				23,00
Sonstige Nutzfläche OBERGESCHOSS in m²				23,00
		m	m	m ²

	m	m	m ²
Dachgeschoss/Dachterrasse	Wohngebäude Dachgeschoss		
	VR (Vorraum)		2,34
	WC		3,03
	Bad		8,16
	AR (Abstellraum)		12,84
	Zimmer		20,33
	Wohnnutzfläche DACHGESCHOSS		46,70
	Terrasse		20,18
	Terrasse		28,56
	Gründach (in natura Kunstrasenteppich verlegt)		76,03
	Sonstige Nutzflächen DACHGESCHOSS		124,77
SUMME ALLER NUTZFLÄCHEN - UG, EG,OG,DG			
ohne Terrassen/Balkon/Gründach			467,07
SUMME ALLER NUTZFLÄCHEN - EG,OG,DG ohne			
Terrassen/Balkon/Gründach			377,66

Raumbezeichnungen und Flächenmaße im UG, EG und OG laut "Bestandsplan Erweiterung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79", teilweise keine Raumbezeichnungen und keine Maße im Plan angegeben - überschlägig berechnet aus Längenmaßen (tw. Längenangaben im Plan vorhanden - weitere Längenmaße überschlägig aus Plan gemessen)

Raumbezeichnungen und Flächenmaße im DG laut "Einreichplan vom 16.6.2018, Dachterrasse, Ansichten, Schnitte, versehen mit Genehmigungsvermerk Zl. MA37/521935-2018-1 vom 31.8.2018"

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG WOHNGEBÄUDE

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 ergänzt durch die Angaben der Miteigentümer bei der Besichtigung.

Gebäude 1130 Wien Hörndlwaldgasse 4	
Gewerk	Ausführung
Tragwerk und Decken- sowie Wandaufbauten	Gebäude in Massivbauweise errichtet. Flachgründung mit Streifenfundamenten, Außen- und tragende Wände in Massivbauweise vermutlich Ziegelmauerwerk. Decken über den Geschossen Massivbauweise - Stahlbetondecken
Dach	Flachdachkonstruktion
Stiegen	Stiege vom EG ins OG: eine zweiläufige gerade Stiege (d.h. ein Zwischenpodest), zusätzlich über alle Geschosse: Wendeltreppe
Fenster	weiße doppelisolierverglaste Kunststofffenster
Türen und Tore	Zwei Hauseingangstüren: einflügelige weiße Wohnungseingangstüren mit Glaseinsätzen, Innentüren weiße Holztürblätter in Holztürstöcke gehängt
Fasssade	glatter Außenputz weiß
Wandbeläge	verputzt und gemalt
Bodenbeläge	in Sanitärräumen und Diele keramischer Fliesenbelag, in den Aufenthaltsräumen Holzparkettboden
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Anschlüsse an Gas- Strom- Wasser- Abwasserleitungsnetz, haustechnische Anlagen und Leitungen laut Miteigentümerangaben weitgehend funktionstüchtig, Pooltechnik und Heizungsanlage mangelhaft
Sanitärausstattung	Sanitärausstattung in allen Bädern und WC-Räumen vorhanden
Außenanlagen (Einfriedung, Zugangswege, ...)	straßenseitige Einfriedung teils Betonmauerelemente teils Betonsockel und Betonpfeiler, Metall-/Glaskonstruktion für Zaunfelder, Eingangstüre Metallstabkonstruktion, Einfahrtstor zur Garage Schiebetor aus Metall-Glasfeldern, Schiebetorautomatik defekt
GARAGE - Abbruchbescheid	Massivbauweise, elektrisch betriebenes Roll-Sektionaltor; Fliesenbodenbelag, Wände und Decken verputzt und gemalt

BAUTECHNISCHE MÄNGEL WOHNGEBÄUDE

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Wohngebäude in einem teilweise renovierungsbedürftigen Bauzustand.

- Flachdach weist laut Miteigentümerangaben undichte Stellen auf - dazu wurde ein Bericht der Fa. ROKUTEC LECKORTUNGSTECHNIK, 3002 Purkersdorf, datiert mit 13.6.2023 durch die Miteigentümer übermittelt, aus dem hervorgeht, dass das Flachdach terrassenförmig/stufenartig angelegt ist und teils mit Flämpsapappe teils mit Kunststoff abgedichtet ist. Die Entwässerung erfolgt an zwei Stellen durch Abflüsse/Bodengullys, und es wurden weiters Risse unterhalb der Attikamauer festgestellt.
- Geringfügige Wasserschäden im Obergeschoss, welche laut Leckortungsbericht durch Undichtigkeit/Rissbildung in der Flachdachkonstruktion entstanden sind, Wasserschaden (Malerei und Innenputz) im Untergeschoss – Wand zum Pooltechnikraum
- haustechnische Anlagen (Wasser- Abwasserleitungen, Gasleitungen, Elektroinstallationen sowie Sanitärinstallationen) grundsätzlich funktionstüchtig, allerdings ist die Heizungsanlage laut Angaben der Miteigentümer unzuverlässig. Die Steuerung des Heizbrennwertgeräts ist defekt, sodass die Warmwasserbereitung/Heizung immer wieder ausfällt, und nur nach einem Reset kurzzeitig wieder in Betrieb geht. Dazu wurde durch die Miteigentümer ein Video übermittelt.
- Absturzsicherung Dachterrasse weist augenscheinlich einen zu hohen Bodenabstand auf.
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz etc.) unzeitgemäß – hinsichtlich der Wärmedämmung wurde durch die Miteigentümer eine Fotodokumentation der bei Umbauarbeiten festgestellten Dämmschichten im Dachgeschoss und im Obergeschoss übermittelt. Nach Angaben der Miteigentümer handelt es sich um 2,5cm dicke Heraklithplatten und eine etwa 2-3cm dicke Dämmwollschicht.
- Schwimmbecken nicht funktionstüchtig – Poolfolie undicht, Pooltechnik (u.a. Dosieranlage) defekt, dazu wurde durch die Miteigentümer ein Video übermittelt

BAURECHTLICHER STATUS

ABBRUCHBESCHEID GARAGE

Seitens des Miteigentümers, Mag. Kautz, wurde ein Bescheid der MA 37 – Bauinspektion Gebietsgruppe West 1160 Wien - vom 21.10.2020 übermittelt, mit dem der Abbruch des nicht konsensgemäß errichteten Nebengebäudes (Garage) aufgetragen wird. Die Garage auf der Liegenschaft wurde nicht entsprechend der mit Baubewilligung vom 13.9.2002 zu GZ MA37/13-Hörndlwaldgasse1/755/2001 bewilligten Einreichplanung errichtet. Seitens des Miteigentümers wurde ich mit Mailnachricht vom 22.11.2024 darüber informiert, dass die Verpflichtete bei der MA 37 um eine Baubewilligung für die Garage in derzeitigen Größe und Lage angesucht hat, diese Bewilligung laut Angaben der MA 37 allerdings nicht erteilt wird, weil die Garage unter Berücksichtigung der gegebenen Bebauungsvorschriften nicht bewilligungsfähig ist.

BAURECHTLICHER STATUS WOHNHAUS

Für die Errichtung des Wohnhauses liegen sowohl Bau- als auch Benützungsbewilligungsbescheide auf. Für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, datiert mit 11.7.1979, Genehmigungsvermerk vom 24.3.1982, Zl. MA 37/13-Hörndlwaldgasse 4/2/79, liegen im Bauakt Planunterlagen wie Auswechslungsplan und Bestandplan auf. Weiters ist ein Bescheid der Benützungsbewilligung vom 24.3.1982 vorhanden.

Für bauliche Änderungen wurde mit Bescheid vom 19.3.2001 eine Baubewilligung erteilt. Mit Schreiben der Baupolizei (MA 37 Bauinspektion Gebietsgruppe West) vom 8.1.2021 wurde den Grundeigentümern mitgeteilt, dass die Baubewilligung vom 19.3.2001 für Baumaßnahmen auf der Liegenschaft Hörndlwaldgasse 4 als erloschen gilt, wenn nicht eine Fertigstellungsmeldung samt aller erforderlicher Atteste bei der MA 37 binnen 4 Wochen eingereicht wird. Laut Angaben der MA 37 (Telefonat mit Hr. Simhofer am 9.12.2024) wurden bisher dazu keine Unterlagen bei der Baubehörde nachgereicht. Die o.a. Baubewilligung vom 19.3.2001 bezieht sich auf den Einreichplan über den Abbruch von Zwischenwänden und Fenstertausch im Erdgeschoss des Einfamilienhauses Hörndlwaldgasse 4. Diese Maßnahmen wurden laut Wahrnehmung bei der Befundaufnahme offensichtlich nicht ausgeführt.

Für den Zubau auf dem bestehenden Flachdach, laut Bewilligungsbescheid MA 37 vom 31.8.2018, Baubewilligung Zl. MA37/521935-2018-1 gibt es eine Fertigstellungsmeldung und ist dieses Bauvorhaben somit mit 18.11.2024 abgeschlossen worden (Angaben gemäß Telefonat mit MA 37/Herr Simhofer am 9.12.2024 sowie Amtsvermerk der MA 37).

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4, sind ein Wohnhaus und ein Garagengebäude errichtet.

Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch die beiden anderen Miteigentümer bewohnt. Seitens des Miteigentümers, welche in Summe 2/4 grundbücherliches Eigentum an der Liegenschaft haben, wurde angegeben, dass sie das

Wohnhaus zur Gänze nutzen. Sie haben keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge abgeschlossen. Es wird daher davon ausgegangen, dass es derartige Bestandverhältnisse nicht gibt.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war folgendes Zubehör vorhanden.

Im Untergeschoss:

- im Raum mit Pooltechnik/Filteranlagen: ein Handwaschbecken und ein Stand-WC in weißer Sanitärkeramik
- im Kellerraum/Wellnessbereich: gemauerte Dusche verflies mit braunen keramischen Fliesen

Im Erdgeschoss:

- Im Bad/WC (abgeteilt vom Heizraum, angrenzend an südostseitiges Zimmer): Waschbecken mit Spiegel und Unterschrankverbau in weiß, eine Walk-in Dusche verflies mit keramischen Fliesen und mit Glasabtrennung und Vollglastür, ein Hänge-WC (Vorwandinstallation)
- Im Bad (vom Vorraum aus zugänglich): Einbaubadewanne, Duschkabine (Walk-in Dusche) verglast, Hänge-WC, Waschtisch mit Verbau
- in der Küche: U-förmig angelegte Einbauküche, Ober- und Unterschränke mit weißen Fronten, sowie Kücheneinbaugeräte

Im Obergeschoss:

- in der Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, cremefarbige Fronten, Einbaugeräte
- im Badezimmer: Waschtischverbau, Walk-in-Dusche, Hänge-WC
- im Bad/WC (neben Wendeltreppe): Hänge-WC, Handwaschbecken Walk-in - Dusche

im Dachgeschoss:

- im Bad (neben Vorraum): Waschbecken mit Verbau
- im WC: Hänge-WC und Handwaschbecken

Laut Angaben der Miteigentümer der je 1/4 Anteile B-LNR 6 und 7 wurden die Sanitärraumausstattung sowie die Einbauküchen auf ihre Kosten nach dem Ankauf der Liegenschaft hergestellt.

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.

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 wurden mir mit Mailnachricht vom 23.10.2024 Einheitswertberechnungsgrundlagen für die Liegenschaft 1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4 übermittelt (Aktenzahl 08 006-2-0990/5. Demnach beträgt der erhöhte Einheitswert € 66.600,00. Der Grundsteuermessbetrag wurde nicht bekannt gegeben.

Laut Angaben der Buchhaltungsabteilung der Stadt Wien bestehen per Oktober 2024 Abgabeforderungen in der Höhe von € 260,06 (Grundsteuer und Müll) und € 1.642,71 (Wasser-/Abwassergebühren). Insgesamt betrug der bekanntgegebene Abgabenrückstand somit € 1.902,80 per Oktober 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. Durch die Miteigentümer wurde mir ein Energieausweis vom 22.7.2013 übermittelt. Aus diesem ergibt sich ein spezifischer Heizwärmebedarf von 91,7kWh/m²a und ein Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,72, was jeweils der Energieklasse C entspricht.

Aus der Bauteilbeschreibung in diesem Energieausweis ist ersichtlich, dass bei der Berechnung im Erdgeschoss von ungedämmten Außenwänden und im Obergeschoss von gedämmten Außenwänden mit einer Dämmplattenstärke von 10 cm ausgegangen wurde. Laut Miteigentümerangaben sind diese Dämmstärken im Obergeschoss aber in natura nicht zutreffend.

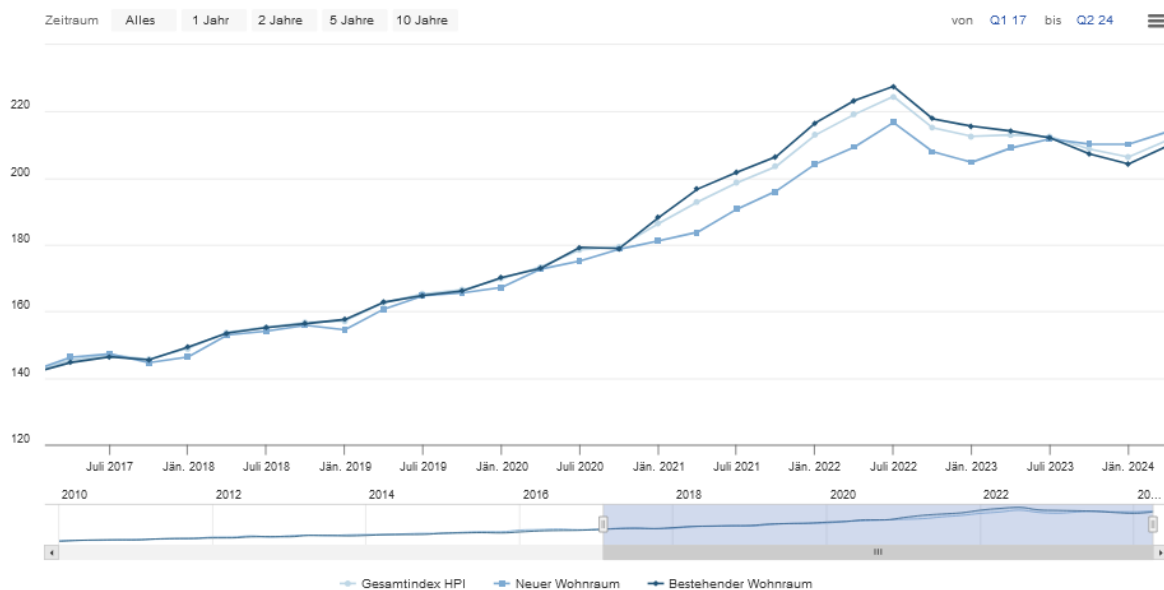
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zeigte in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Liegenschaften, die als Wohnimmobilien einzustufen sind. Seit Mitte 2022 ist - unter anderem durch die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich und durch die gestiegenen Bau- und Energiekosten ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen, und hat dies zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe der Jahre 2023 und 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2022 und 2023 um 28 Prozent. Im Vergleich zu 2023 lag die Transaktionszahl 2024 um 14 % niedriger.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben.

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

Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 wieder ein leicht steigender Trend feststellbar ist:



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 19.09.2024

HPI – Gesamt
2. Quartal 2024

211,40

↓ -0,7 % zum 2. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

HPI – Bestehender Wohnraum
2. Quartal 2024

209,65

↓ -2,1 % zum 2. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

HPI – Neuer Wohnraum
2. Quartal 2024

213,93

↑ +2,3 % zum 2. Quartal 2023

vorläufig, Basis 2010

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2017 bis 2024:

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi> Stand Dezember 2024

Auffällig ist bei dieser Preisentwicklung jedoch, dass es bezüglich neuen und gebrauchten Wohnimmobilien gegenläufige Tendenzen gibt: Preise für bestehenden Wohnraum sind im Jahresabstand 2.Quartal 2024 zu 2. Quartal 2023 um etwa 2,1% gesunken. Hingegen sind in diesem Vergleichszeitraum die Preise für neuen Wohnraum um 2,3% gestiegen. Dieser Preisanstieg bei Erstbezugswohnungen bezieht sich jedoch nur auf sehr geringe Transaktionszahlen. Die Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell. Wurden 2019 vor Corona noch rund 85.000 Baugenehmigungen erteilt, so war 2023 ein Rückgang auf nur mehr rund 47.000 Genehmigungen zu beobachten (Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmen).

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Analyse zeigt sich, dass ein konjunktureller Aufschwung in der EU (vor allem in Österreich und Deutschland) noch nicht erkennbar ist. Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Laut Marktanalysen des Wirtschaftsforschungsinstitut (Bericht des WIFO beim ÖVI-Immobilienbewertungssymposium vom Oktober 2024) hat sich die Inflation im 3. Quartal 2024 wieder normalisiert und auch die Zinswende nach unten sorgt für vorsichtigen Optimismus bei den Marktteilnehmern. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast 40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

Trotz schwieriger Auftragslage im Wohnbau ist es bisher zu keinen spürbaren Rückgang der Baupreise gekommen. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreiserückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Die Zinssenkungen der EZB zielen darauf ab, die Konjunktur und die allgemeine Nachfragesituation zu beleben und die Leistbarkeit von Immobilien durch sinkende Finanzierungskosten zu verbessern, sodass mittelfristig mit einer Trendwende am Immobilienmarkt gerechnet wird.

Der von deutlichen Rückgängen geprägte Immobilienmarkt hat sich zuletzt doch stabilisiert. Bei Neubauten (Erstbezugswohnungen) können die Angebotspreise kostenbedingt kaum sinken, bei Bestandsimmobilien sind Preiserückgänge spürbar. Gegenüber Mitte 2023, als die stärksten Rückgänge an Transaktionsvolumina zu verzeichnen waren, schwächen sich diese nun deutlich ab. Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten im Herbst 2024 erstmals wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch

wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Auch die allgemeine Preisentwicklung in Österreich leistet einen Beitrag zur Marktstabilisierung. So waren in Österreich – und damit im Gegensatz zur Entwicklung in Deutschland – in den letzten beiden Jahren zwar keine großflächigen Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu beobachten, dennoch kam es aufgrund der hohen Inflation zu einer spürbaren Entwertung. Die bereits rückläufige Inflation und die angespannte Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem angekündigten Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorschreibt, auch den Immobilienmarkt ab dem Jahr 2025 positiv beeinflussen kann.

BEWERTUNG

Auftragsgemäß ist hinsichtlich der Liegenschaft EZ 466 GB 01201 Wien

- der Verkehrswert der $\frac{1}{2}$ Anteile an der Liegenschaft
- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - der Lastenfreiheit
- per Stichtag der Befundaufnahme, somit per 18.10.2024

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 Anteile an einem Wohnhaus, das unter der Prämisse der Bestandfreiheit zu bewerten ist.

Für solche Wohnhäuser geht es für den potenziellen Käufer im Wesentlichen 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.

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

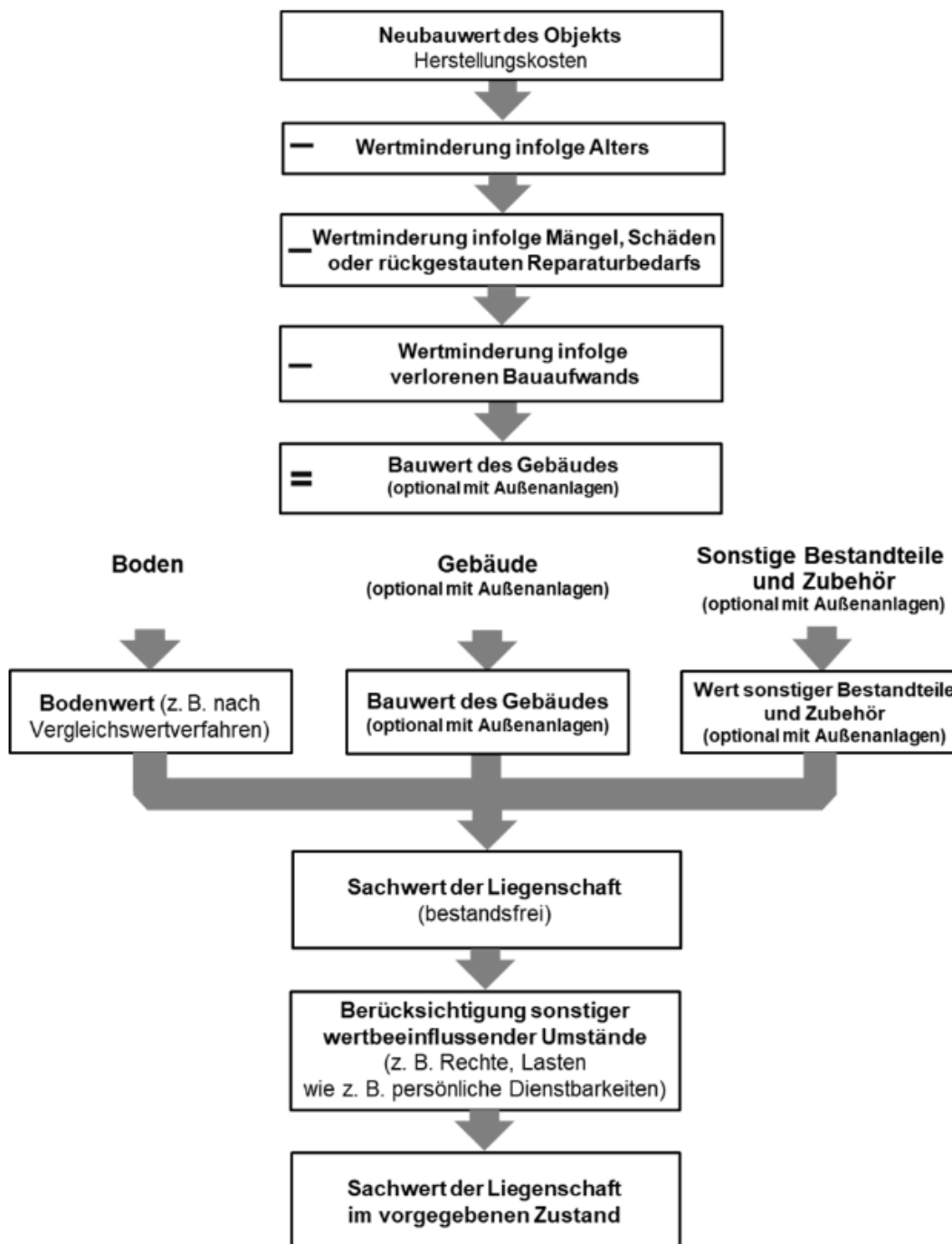


Bild A.2 — Sachwertverfahren – Ablaufschema

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:

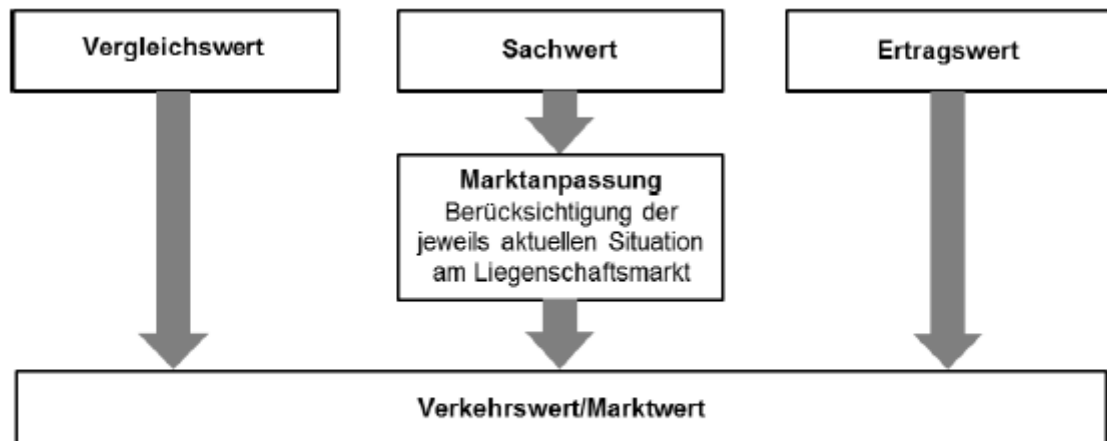


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in folgenden Schritten:

1. Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft insgesamt
2. Ableitung des Verkehrswerts der $\frac{1}{2}$ -Anteile aus dem Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

WERTERMITTLUNG DER LIEGENSCHAFT INSGESAMT

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 sich in weitgehend vergleichbarer Lage befinden.

Vergleichsliegenschaften

GB	EZ	TZ	Gst	Lage	KV-Datum	m²	Kaufpreis in €	Kaufpr./m² in €		
01201	1778	2136	2021	1546	Granichstädtengasse	98	04.08.2021	613	1.320.000	2153,34
01201	576	2385	2021	1331	Hermesstr.	78	14.09.2021	655	950.000	1450,38
01213	180	2929	2021	368/8	Bergheidengasse	1a	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
01201	1809	201	2022	1692/1			22.11.2021	599	1.025.000	1711,19
01201	800	581	2022	1382/4	Hermesstr.	36c	07.02.2022	656	1.520.000	2317,07
01201	1456	1335	2022	2921	Speisinger Str.	122	26.04.2022	885	1.350.000	1525,42
01201	2254	1413	2022	2112	Oskar Jaschagasse	42	09.05.2022	478	750.000	1569,04
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	800	581	2022	1382/4	Hermesstr.	36c	07.02.2022	656	1.520.000	2317,07
01201	1822	47	2023	1764	Dr. Schober Str.	70-72	31.10.2022	1050	2.020.000	1923,81
01201	1809	2603	2022	1692/1;1692/2	Kalmanstraße	31-33	30.11.2022	1198	3.000.000	2504,17
01203	191	544	2023	69/6;69/4	Erzbischofgasse	48	21.12.2022	1744	3.300.000	1892,20
01207	355	394	2023	330/82;330/12	Gobergasse	30	13.02.2023	960	2.700.000	2812,50
01201	2061	896	2023	1726	Heimschollengasse	12	14.03.2023	608	1.425.000	2343,75
01213	1035	800	2023	506/18	Josef-Kyrle-Gasse	4-6	18.04.2023	1088	1.965.000	1806,07
01209	1708	937/2024	689/3;690/3		Linzackergasse	10	19.12.2023	1460	2.375.000	1626,71
01209	3196	149	2024	1212/3	Turgenewgasse	7	08.01.2024	903	1.500.000	1661,13
01215	283	924	2024	134/42;134/2	Hügelgasse	4	12.04.2024	622	800.000	1286,17

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die oben rot markierten Verkäufe werden aus der Liste der Vergleichsliegenschaften eliminiert, da es sich um Grundstücke handelt, die zu einem späteren Zeitpunkt, somit zu einem Datum das näher zum Bewertungsstichtag liegt, nochmals verkauft wurden.

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 1744 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die deutlich von der Größe des Bewertungsgrundstücks (674 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 Fachliteratur² empfohlenen Umrechnungskoeffizienten an die Größe der Bewertungsliegenschaft angepasst.

ad Lage:

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

- die gute infrastrukturelle Erschließung unter Berücksichtigung der Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten/Bildungsstandorten/Gesundheitsversorgung etc.
- die gute Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr
- die gute Erschließung für regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr
- die sehr ansprechende Wohnumgebung
- 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.

² Vgl. Kleiber Simon Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken S.1215

ad Widmung/Bebaubarkeit

Die Vergleichsgrundstücke liegen alle wie das zu bewertende Grundstück im Bauland-Wohngebiet Bauklasse I und sind zur Bebauung zu Wohnzwecken geeignet. Die Bauweise ist teilweise als offen und teilweise als offen oder 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. Geschosszahl	BGF- max je m ² Grundfl	Multiplikator	Beb.Abw. gerundet
1546	W I 6,5 m o	52,2%	2	1,04	0,82	-18,00%
1331	W I 6,5 m o	33,3%	2	0,67	1,29	29,00%
368/8	W I 4,5m gk sowie W I 7,5m gk	44,9%	1,5	0,67	1,28	28,00%
221/1;221/66	W I 7,5m o	38,0%	2,5	0,95	0,91	-9,00%
2921	W I 7,5m o	31,3%	2,5	0,78	1,10	10,00%
2112	W I 6,5 m ogk	43,9%	2	0,88	0,98	-2,00%
382/11	W I 6,5m ogk 200m ²	49,6%	2	0,99	0,87	-13,00%
382/10	W I 6,5m ogk 200m ²	49,6%	2	0,99	0,87	-13,00%
1382/4	W I 6,5 m o	32,0%	2	0,64	1,34	34,00%
1764	W I 6,5 m o	47,6%	2	0,95	0,90	-10,00%
1692/1;1692/2	W I 6,5 m ogk	41,7%	2	0,83	1,03	3,00%
69/6;69/4	W I 7,5m o	37,6%	2,5	0,94	0,92	-8,00%
330/82;330/12	W I 7,5m o	30,2%	2,5	0,76	1,14	14,00%
1726	W I 6,5 m o	49,3%	2	0,99	0,87	-13,00%
506/18	W I 7,5m gk	26,7%	2,5	0,67	1,29	29,00%
689/3;690/3	W I 6,5 m ogk	30,3%	2	0,61	1,42	42,00%
1212/3	W I 7,5m o	23,3%	2,5	0,58	1,48	48,00%
134/42;134/2	W I o	31,4%	2,5	0,78	1,10	10,00%
1022	W I 6,5m, gk	43%	2,00	0,86		

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 Häuserpreisindex der Statistik Austria) unter Berücksichtigung des Zeitabstands zwischen Kaufvertragsdatum und Bewertungsstichtag zugrunde gelegt wird.

Werte laut Hauspreisindex (HPI) Statistik Austria						
jeweils HPI Bestehender Wohnraum - Indexwerte 4. Quartal						
	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	2024 Q2	Differenz in % zu 2024 Q2
	178,87					17,2%
		206,42				1,6%
			217,81			-3,7%
				207,28		1,1%
					209,65	

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

1546	04.08.2021	613	1320000	2153,34	-3,00%	0,00%	-18,00%	1,56%	1734,84
1331	14.09.2021	655	950000	1450,38	0,00%	5,00%	29,00%	1,56%	1966,21
368/8	21.10.2021	602	666000	1106,31	-3,00%	-10,00%	28,00%	1,56%	1289,57
221/1;221/66	09.11.2021	500	1725000	3450,00	-8,00%	-10,00%	-9,00%	1,56%	2572,48
2921	26.04.2022	885	1350000	1525,42	7,00%	5,00%	10,00%	-3,75%	1803,87
2112	09.05.2022	478	750000	1569,04	-8,00%	5,00%	-2,00%	-3,75%	1431,80
382/11	01.07.2022	403	800000	1985,11	-13,00%	-10,00%	-13,00%	-3,75%	1196,10
382/10	01.07.2022	540	1100000	2037,04	-6,00%	-10,00%	-13,00%	-3,75%	1369,98
1382/4	07.02.2022	656	1520000	2317,07	0,00%	5,00%	34,00%	-3,75%	3133,93
1764	31.10.2022	1050	2020000	1923,81	10,00%	0,00%	-10,00%	-3,75%	1851,74
1692/1;1692/2	30.11.2022	1198	3000000	2504,17	10,00%	-10,00%	3,00%	-3,75%	2485,48
69/6;69/4	21.12.2022	1744	3300000	1892,20	24,00%	-20,00%	-8,00%	-3,75%	1745,62
330/82;330/12	13.02.2023	960	2700000	2812,50	10,00%	-20,00%	14,00%	1,14%	2957,16
1726	14.03.2023	608	1425000	2343,75	-3,00%	0,00%	-13,00%	1,14%	1995,55
506/18	18.04.2023	1088	1965000	1806,07	10,00%	-15,00%	29,00%	1,14%	2260,17
689/3;690/3	19.12.2023	1460	2375000	1626,71	24,00%	-15,00%	42,00%	1,14%	2474,94
1212/3	08.01.2024	903	1500000	1661,13	7,00%	-15,00%	48,00%	0,00%	2325,58
134/42;134/2	12.04.2024	622	800000	1286,17	-3,00%	5,00%	10,00%	0,00%	1440,51
1022		674		1969,46					2001,97
gerundet									2002,00

Zur Plausibilisierung des obigen Werts wurden aktuelle Grundstücksangebote für Hietzinger Baugrundstücke herangezogen. Dabei zeigt sich, dass Bauland mit Angebotspreisen zwischen ca. € 1700,00 und € 2700,00 je m² Grundfläche aktuell am Markt angeboten werden. Im Durchschnitt beträgt der Angebotspreis € 2298,00. Abzüglich eines durchschnittlichen Angebotsabschlags von 10 % ergibt sich ein aktueller Marktpreis von € 2068,00 je m². Daraus lässt sich ableiten, dass der oben ermittelte m²-Vergleichswert in der Höhe von

€ 2.002,00

sichtlich marktgerecht ist.

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)	674	2.002,00 €	1.349.348,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			1.349.348,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung (Infrastrukturabgaben), Anschlusskosten für Gas, Strom, Wasser, Kanal			20.000,00
ergibt Bodenwert gesamt			1.369.348,00
gerundet			1.369.000,00

BAUWERT DES WOHNGEBÄUDES

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 € 3300,00 je m² Wohnnutzfläche. Dieser Richtwert bezieht sich auf die Baukosten für Wohnbauten laut Erhebung im Jahr 2024.

Reparaturaufwand, Baumängel, Bauschäden:

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 ca. 57 Jahre. In Anbetracht der seit der Gebäudeerrichtung durchgeführten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (zuletzt laut Miteigentümerangaben im Jahr 2022) wird von einer kalkulatorischen Restnutzungsdauer von etwa 50 Jahren auszugehen sein. Mit einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt das fiktive/kalkulatorische Alter somit ca. 20 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 in Anbetracht der ungünstigen bauphysikalischen Werte anzusetzen.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES

Normalherstellungskosten	<u>€/m² WNFL</u>	<u>€/m² WNFL</u>
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)		
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 2024	3.300,00	
Baukosten Kellergeschoss 70%	2.310,00	
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)		
89,41 2310,00 KG		206.537,10
377,66 3300,00 EG+OG+DG		1.246.278,00
467,07 NFL		
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten für Wohngebäude)		1.452.815,10
Teilabweichung + / -	0,00%	0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag		1.452.815,10
abzüglich Reparaturbedarf im Wohngebäude		
Instandsetzungen im Wohngebäude	-5,00%	-72.640,76
ergibt gekürzten Herstellungswert		1.380.174,35
abzüglich Wertminderung wegen Alters:		
Bewertungsjahr	2024	
Baujahr (Jahre der Baubewilligung Auswechslungsplan)	1967	
Jahre der Sanierung/Umbauten	1982 und 2022	
Alter ab Baujahr	57	
geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund vorgenommener San.	50	
kalkulatorisches Alter somit	20	
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70	
a ... relatives Alter = kalk.Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:	0,286	
Alterswertminderung linear in %	-28,57143%	-394.335,53
ergibt Bauwert (vorläufig)		985.838,82
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung/ungünstige bauphysikal. Werte	-5,00%	-49.291,94
ergibt Bauwert		936.546,88
gerundet		937.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts	64,50%	

BAUWERT DES NEBENGEBÄUDES

Das Nebengebäude ist im baurechtlichen Sinn als Abbruchobjekt einzustufen. Der Bauwert des Gebäudes ist daher mit € 0,00 anzunehmen. Für die anstehenden Abbruchkosten ist an dieser Stelle ein Wertabschlag einzusetzen.

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen (Stellplätze, Terrasse mit Pool) im Außenbereich. Der Bauwert der Außenanlagen wird als pauschaler Wert angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DER AUSSENANLAGEN

Zeitwert der baulichen Außenanlagen (Hauszu- und ableitungen, Einfriedung, Terrasse)	10.000,00
Zeitwert des Schwimmbeckens (wird wegen der Undichtigkeit und der schadhafte	
Pooltechnik nicht gesondert angesetzt)	0,00
	10.000,00

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	€ 1.369.348,00
Bauwert Wohngebäude	€ 936.546,88
Bauwert Nebengebäude (Abbruchkosten geschätzt)	-€ 8.000,00
Bauwert Außenanlagen pauschal	€ 10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 2.307.894,88

zuzüglich Wert des Zubehörs *)

im UG (Dusche im Wellnessbereich)	€ 5.000,00
im EG (Bad/WC, Badezimmer, Einbauküche-Geräte)	€ 15.000,00
im OG (Bad/WC, Badezimmer, Einbauküche)	€ 25.000,00
im DG (Bad, WC-Raum)	€ 7.000,00

Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 2.359.894,88
gerundet	€ 2.360.000,00

*) laut Angaben der Miteigentümer der je 1/4 Anteile B-LNR 6 und 7 wurden die Sanitärtraumausstattung sowie die Einbauküchen auf ihre Kosten nach dem Ankauf der Liegenschaft hergestellt. Die Wertermittlung der Liegenschaft erfolgt auf Basis des zum Bewertungsstichtag vorgefundenen Gebäudezustands, und wird daher das Zubehör in die Sachwertberechnung einbezogen.

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT INSGESAMT

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

Bodenwert	1.369.348,00
Bauwert Wohngebäude	936.546,88
Bauwert Nebengebäude (Abbruchkosten geschätzt)	-8.000,00
Bauwert Außenanlagen pauschal	10.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	0,00

Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	2.307.894,88
---	---------------------

zuzüglich Wert des Zubehörs *)	
im UG (Dusche im Wellnessbereich)	€ 5.000,00
im EG (Bad/WC, Badezimmer, Einbauküche-Geräte)	€ 15.000,00
im OG (Bad/WC, Badezimmer, Einbauküche)	€ 25.000,00
im DG (Bad, WC-Raum)	€ 7.000,00

Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	2.359.894,88
--	---------------------

Marktanpassung Zuschlag	0%	0,00
Marktanpassung	0%	0,00

Verkehrswert	2.359.894,88
---------------------	---------------------

gerundet	2.360.000,00
-----------------	---------------------

abzüglich offene Grundstücksabgaben - laut Mitteilung	
Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien	-1.902,80
ergibt Verkehrswert nach Abzügen	2.357.992,08
gerundet	2.358.000,00

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 Exekutionsverfahren möglicherweise noch nicht enthalten.

WERTERMITTLUNG DES ½-ANTEILS AN DER LIEGENSCHAFT

GRUNDLAGEN DES MITEIGENTUMS

Wenn mehrere Personen gemeinsam Eigentum an einer Liegenschaft besitzen, an der Wohnungseigentum nicht begründet wurde, handelt es sich um sogenanntes schlichtes Miteigentum (Miteigentum im Sinne des ABGB).

Bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen ist grundsätzlich zuerst der Wert der gesamten Sache (Liegenschaft) zu ermitteln. In einem zweiten Schritt ist dann gemäß der Eigentumsquote der Wert des gegenständlichen Miteigentumsanteils zu ermitteln. Da jedoch der Miteigentümer nicht uneingeschränkt über die Sache verfügen kann, wie das bei Alleineigentum der Fall wäre, ist in der Regel ein Wertabschlag bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen einzupreisen. Die genaue Höhe des Wertabschlages ist aus dem Markt kaum abzuleiten, da die Anzahl an Transaktionen zu gering ist und die Vergleichbarkeit kaum herstellbar wäre. In der Bewertungsliteratur werden Abschläge für Miteigentumsanteile, abhängig von der Eigentumsquote und von der Gebäudeart und der damit verbunden realen Teilungsmöglichkeiten, von bis zu 30% angeführt. Diese allgemeinen Ansätze sind jedoch im Einzelfall zu prüfen, da die Attraktivität der Sache bzw. der Liegenschaft einen wichtigen Stellenwert bei der Höhe des Miteigentumsabschlages hat. Zudem ist der Abschlag auch nur im Sinne einer Marktwertermittlung zu verstehen. Dies bedeutet, dass ein Verkauf der Miteigentumsanteile an einen beliebigen Marktteilnehmer (Dritte) unterstellt wird. Bei dem Verkauf an einen anderen Miteigentümer wird es auf die Eigentumsquote des Kaufinteressenten vor und auch nach dem Ankauf der jeweiligen ideellen Anteile ankommen. Da eine solche Transaktion nicht am freien Markt stattfindet, sind Parameter wie Verhandlungsgeschick oder persönliche Wertzumessungen beider Parteien für die Preisfindung maßgeblich. Bei einem Ankauf durch einen Miteigentümer, welcher durch diese Transaktion Alleineigentum erwirken kann, ist auch eine Überzahlung im Sinne eines höheren Preises als dem anteiligen Marktwert der gesamten Sache nicht auszuschließen.

Die folgende Bewertung bezieht sich jedoch nicht auf den Ankauf durch einen Miteigentümer, sondern ist bei der Verkehrswertermittlung der Handel der Immobilie am freien Markt zu unterstellen, sodass von einem Verkauf des Miteigentumsanteils an einen beliebigen Marktteilnehmer auszugehen ist.

Zur Beurteilung des wirtschaftlichen Werts des Hälfteanteils an dem Einfamilienhaus in der Hörndlwaldgasse 4 sind folgende Überlegungen wertrelevant:

1. ad Teilbarkeit des Gebäudes in mehrere Wohnungen

Das Wohnhaus besteht aus mehreren Geschossen und verfügt über zwei Hauseingänge. Eine nachträgliche reale Teilung in zwei Wohneinheiten dergestalt, dass die Räume im Erdgeschoss – mit Ausnahme der Diele, die den Stiegenaufgang beinhaltet – als eine Wohnung dienen und die Räume im Obergeschoss und Dachgeschoss über die Diele und den Stiegenaufgang erreichbar wären und zu einer zweiten Wohnung gestaltet würden, wäre grundsätzlich denkbar. Die baulichen Voraussetzungen dafür sind insofern günstig, als erstens der getrennte Zugang durch zwei Hauseingangstüren gegeben ist und zweitens sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss zusätzlich zu den Wohn- und Schlafräumen jeweils Küche und Sanitärräume vorhanden sind. Das

Problem einer solchen Teilung bestünde jedoch darin, dass die Wohnungen sowohl von ihrer Nutzfläche als auch von ihrem jeweiligen Marktwert NICHT dem Verhältnis 1:1 entsprächen. Die obere Wohnung hätte deutlich mehr Nutzfläche und wäre mit einer sehr großen Dachterrasse ausgestattet, sodass der wertmäßig Anteil jedenfalls höher als 50% wäre. Die untere Wohnung hätte deutlich geringere Nutzfläche und nur einen mittelgroßen Balkon als Freifläche und hätte deutlich weniger als 50% Wertanteil.

2. Ad Nutzungs- oder Investitionsmöglichkeiten

- a. Der Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Hälfteanteils hat die Möglichkeit mit den anderen Miteigentümern eine Einigung zu erzielen, aus dem Wohngebäude zwei Wohneinheiten mit unterschiedlichen Nutzflächen umzugestalten und für die wertmäßige Differenz eine Ausgleichszahlung zu leisten bzw. zu erhalten. Allenfalls könnte dabei durch Wohnungseigentumsbegründung höhere Rechtsicherheit erzielt werden, oder sollte zumindest eine Benützungsregelung zwischen den schlichten Miteigentümern getroffen und im Grundbuch einverleibt werden.
- b. Die Miteigentümer der Liegenschaft einigen sich darüber, wer von ihnen das Wohngebäude weiterhin als Einfamilienhaus nutzt und haben die als Bewohner auftretenden Miteigentümern dann den anderen Miteigentümern eine aliquote Abgeltung in Form einer anteilsmäßigen (halben) Marktmiete für die Nutzung zu leisten.

3. Ad Zivilteilung

Für jeden Miteigentümer besteht auch das Recht auf Zivilteilung durch Einbringen einer Teilungsklage, aufgrund derer dann in weiterer Folge eine Versteigerung der gesamten gemeinsamen Liegenschaft erfolgen würde.

Der Wertabschlag wird – in Anbetracht der rechtlichen Möglichkeit einer Zivilteilung – daher am Markt durch den voraussichtlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand sowie der Risiken, die mit einer solchen Zivilteilung verbunden sind, weitgehend beschränkt sein.

Bei der Bewertung der 1/2-Anteile wird unter Berücksichtigung der Anteilshöhe ein eher geringer Miteigentumsabschlag von 5% angesetzt.

VERKEHRSWERT DER ½ ANTEILE

Verkehrswert der 1/2 Liegenschaftsanteile B-LNR 4 lastenfrei

Verkehrswert der Liegenschaft - MIT ZUBEHÖR -insgesamt	2.359.894,88
hievon rechnerischer Wert 1/2 Anteile	50% 1.179.947,44
abzügl. Marktanpassungsabschlag Miteigentum	-5% -58.997,37
ergibt Verkehrswert der 1/2 Anteile B-LNR 4	1.120.950,07
gerundet	1.121.000,00
abzüglich anteilige offene Grundstücksabgaben	-951,40
ergibt Verkehrswert nach Abzügen	1.119.998,67
gerundet	1.120.000,00

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 Exekutionsverfahren möglicherweise noch nicht enthalten.

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zwei 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 LIEGENSCHAFT INSGESAMT

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 466 GB 01201 Auhof bestehend aus den im Bauland-Wohngebiet liegenden Grundstück Nr. 1022, welches mit einem Wohngebäude samt Außenanlagen sowie mit einem zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäude bebaut ist, mit der Liegenschaftsadresse

1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere unter den Annahmen der Kontaminationsfreiheit, der Bestandfreiheit und der Lastenfreiheit, bewertet zum Stichtag 18.10.2024, gerundet

2.360.000,00 €

(in Worten: zwei Millionen dreihundertsechzigtausend 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 € 1.902,80 für Grundsteuer und Wasser/Kanalgebühren nicht berücksichtigt.

VERKEHRSWERT DER ½-MITEIGENTUMSANTEILE DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert der ½ Anteile B-LNR 4 an Liegenschaft EZ 466 GB 01201 Auhof bestehend aus den im Bauland-Wohngebiet liegenden Grundstück Nr. 1022, welches mit einem Wohngebäude sowie mit einem zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäude bebaut ist, mit der Liegenschaftsadresse

1130 Wien, Hörndlwaldgasse 4

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere unter den Annahmen der Kontaminationsfreiheit, der Bestandfreiheit und der Lastenfreiheit, bewertet zum Stichtag 18.10.2024, gerundet

1.121.000,00 €

(in Worten: eine Million einhunderteinundzwanzigtausend Euro)

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit.

Im obigen Verkehrswert sind die durch die Gemeinde mitgeteilten anteiligen Abgabenrückstände in Höhe von € 951,40 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 70 Seiten zuzüglich 59 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, 19.12.2024