

An das
Bezirksgericht Hietzing
Dommayergasse 12
1130 Wien
AZ 012 4 E 5/25v

**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 Partei:

Denzel Plattner GmbH, Erdbergstraße 189-193,
1030 Wien

Verpflichtete Partei:

Ing. Herbert Berger, Veitingergasse 102,
1130 Wien

Bewertungsgegenstand:

EZ 1655, GB 01209

1/1 Anteile B-LNR 1

1130 Wien, Veitingergasse 102

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Umfang und Inhalt des Auftrags	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungsstichtag	6
Qualitätsstichtag	6
Recherchezeitraum	6
Befundaufnahme	7
Angaben bei der Befundaufnahme	7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	11
Umsatzsteuer.....	11
Befund	12
Grundbuchsstand	12
Beschreibung der Liegenschaft	14
Beschreibung des Grundstücks.....	14
Beschreibung des Wohnhauses	31
Bestandrechte und Rechte Dritter	40
Zubehör	40
Grenzüberbau	40
Einheitswert und Grundstücksabgaben	41
Energieausweis	41
Immobilienmarktsituation.....	41
Bewertung	45
Auftrag	45
Beurteilung des Bewertungsgegenstands und Wahl des Wertermittlungsverfahrens ...	46
Wertermittlung im Sachwertverfahren.....	52
Bodenwert	52
Bauwert des Gebäudes.....	56
Bauwert der Außenanlagen	58
Sachwert der Liegenschaft.....	58
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1655 GB 01209.....	59

Lasten und Rechte	60
Zusammenfassung	61
Verkehrswert	61
Prämissen der Wertermittlung	61
Anmerkungen	62
Anhang	63
Naturgefahrenübersicht	63
Unterlagen aus dem Bauakt (MA 37)	65
Planunterlagen Gebäudeerrichtung	65
Unterlagen Gebäudeumbau	69
Fotodokumentation	78
Aussenansichten Wohngebäude	78
Aussenansichten Garten	80
Innenansichten Wohngebäude Kellergeschoss	82
Innenansichten Wohngebäude Erdgeschoss	89
Innenansichten Wohngebäude Obergeschoss	96
Innenansichten Wohngebäude Dachboden	103
Literaturverzeichnis	107

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosfläche, 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

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 19.3.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der 1/1 Anteile B-LNR 1, an der Liegenschaft EZ 1655, GB 01209 angeordnet. Der Schätzungstermin wurde für den 30.4.2025 um 9:00 anberaumt.

Nach Aufschiebung des Exekutionsverfahrens im Mai 2025, wurde ich mit Note vom 13.2.2026 aufgefordert, die Gutachtenserstattung fortzusetzen, und mit Note vom 2.3.2026 wurde durch das Gericht bestätigt, dass der Bewertung die Erkenntnisse aus der Befundaufnahme vom 30.4.2025 zugrunde zu legen sind, und somit dieser Tag auch der Bewertungsstichtag sein soll.

Nach meiner Anfrage bei Gericht am 25.3.2026 zu einem bei der Befundaufnahme angegebenen Mietverhältnis wurde mir mit Note vom 28.5.2026 durch den zuständigen Richter mitgeteilt, dass ich beim Verkehrswert zu berücksichtigen habe, dass es Hinweise auf ein Bestandrecht gibt, das vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann, weil das Objekt nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Hietzinger Kai 1-3, 1130 Wien Anordnung der Schätzung vom 19.3.2025, (ON 5)
- Note Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Hietzinger Kai 1-3, 1130 Wien, Information über Aufschiebung vom 29.5.2025, (ON 11)
- Note Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Hietzinger Kai 1-3, 1130 Wien, Fortsetzung der Gutachtenserstattung vom 13.2.2026, (ON 21)
- Note Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Hietzinger Kai 1-3, 1130 Wien, Vorgangsweise hinsichtlich Befundaufnahme und Stichtag der Bewertung vom 2.3.2026, (ON 24)
- Mailanfrage an Bezirksgericht Hietzing vom 25.3.2026
- Note Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Hietzinger Kai 1-3, 1130 Wien, Auftrag zur Fortsetzung der Gutachtenserstellung und Angaben zur Vorgangsweise bezüglich des Bestandrechts, vom 28.5.2026 (ON 27)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Denzel Plattner GmbH
Erdbergstraße 189-193
1030 Wien
Firmenbuchnummer 409229h

vertreten durch

Schubert Rechtsanwälte GmbH
Reisnerstraße 40
1030 Wien
(Zeichen: AutohaPl/BergHe11)

Verpflichtete Partei

Ing. Herbert Berger
geb. 20.10.1948, Pensionist
Veitingergasse 102/1
1130 Wien

Wegen:

EUR 5.010,82 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahmis- u. Forderungsex.)

BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 30.4.2025. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

QUALITÄTSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missetänden oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungstichtag.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung relevanten Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung am 19.3.2025 und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 30.4.2025 [sic!] von 8:45 bis 9:45 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Christoph Berger, Sohn des Verpflichteten und Mieter einer Wohneinheit
- Herr Mag. Alexander Wenger-Oehn, BSc, RA Kanzlei Mag. Matthias Leitner, in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Die haustechnischen Leitungen und Anlagen sind per April 2025 nach den Angaben der bei der Befundaufnahme anwesende Sohn des Eigentümers funktionstüchtig und betriebsbereit. Weiters wird angegeben, dass das Haus aus Souterrain, Hochparterre und Obergeschoss besteht, wobei insgesamt zwei Wohnungen im Wohnhaus vorhanden sind. Eine Wohnung im Hochparterre wird vom Eigentümer bewohnt, die Wohnung im Obergeschoss wird vom Sohn des Eigentümers bewohnt und besteht nach seinen Angaben dafür ein Mietvertrag.

Die Sanitäreinrichtung und die Einbauküche im EG wurden vor etwa 15 Jahren erneuert. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Hauselektrik neu hergestellt worden. Die Einbauküche im OG ist ca. 12 Jahre alt. Die Kunststofffenster wurden ca. vor 35 Jahren neu eingebaut.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 30.4.2025
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing – Anordnung der Schätzung vom 19.3.2025, sowie diesbezügliche Noten des Bezirksgerichts Hietzing vom 29.5.2025, 2.3.2026 und vom 28.6.2026
- Grundbuchsauszug EZ 1655 gesamt vom 22.4.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 22.4.2025
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 22.4.2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand April 2025
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Internetabfragen Umweltbundesamt <https://www.altlasten.gv.at/> Stand vom 22.4.2025
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 22.4.2025

- Internetabfragen Kaufvertragssammlung
<https://www.immomapping.com/> Stand April 2025
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 22.4.2025
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 22.4.2025
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 22.4.2025
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien:
<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand 22.4.2025
- Unterlagen aus dem Bauakt:
 - Aktenvermerk Baubehörde Stadt Wien MA 37 Überprüfung der Baustelle vor Ort vom 4.9.2012, AZ MA 37/13-3742-02/2012
 - Baubeginnsanzeige vom 9.5.2012
 - Bescheid Baubewilligung MA 37 vom 6.4.2012 – bauliche Änderungen Dacheindeckung, Dachflächenfenster, Gipskartonverkleidung, AZ MA 37/13-3742-01/2012
 - Einreichplan für den Dachausbau eines Wohnhauses in 1130 Wien, Veitingergasse 102, AZ MA 37/13-3742-01/2012
 - Kanalbefund MA 30 vom 16.9.1982
 - Plan Gebäudeerrichtung, Genehmigungsvermerk vom 15.7.1913
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur 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
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) 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.
- 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

Die Lieferung von Grundstücken ist 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 01209 Ober St. Veit
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 1655

Letzte TZ 262/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
856/15 G GST-Fläche * 536
Bauf.(10) 135
Gärten(10) 401 Veitingergasse 102

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 3182/2014 BEV 1833/2014/01 §12 VermG Änderung hins Gst 856/15
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Herbert Berger

GEB: 1948-10-20 ADR: Veitingerg. 102 1130

d 3892/1980 Übergabsvertrag 1979-06-16, Übergabsvertrag 1979-06-16

Eigentumsrecht

e 915/1998 Geburtsdatum

***** C *****

1 a 230/1913

REALLAST gem Pkt 5 - 8 Dekret 1912-08-26 für Gemeinde Wien

5 a 1134/2021 Rückstandsausweis 2021-04-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.786,99

Kosten EUR 121,50 für Stadt Wien, Magistratabteilung 6 -
Rechnungs- und Abgabewesen, Dezernat Rechnungswesen, BA 34
(12 E 687/21s)

6 a 2137/2021 Rückstandsausweis 2021-08-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 480,32

Antragskosten: EUR 82,50 für
Stadt Wien, MA 6 (12 E 1404/21g)

7 a 262/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.862,74 samt Zinsen und
Kosten gem. Exekutionsbewilligung 2025-02-14 für
Denzel Plattner GmbH (FN 409229h) (4 E 5/25v)

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 22.4.2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1655 besteht laut Grundbuchsatzug vom 22.4.2025 aus dem Grundstück Nr. 856/15 im Gesamtausmaß von 536 m². Die Grundstücksadresse lautet Veitingergasse 102.

Im A2-Blatt ist eine Änderung hinsichtlich des Grundstücks Nr. 856/15 nach dem Vermessungsgesetz eingetragen.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 1)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1/1 Anteile B-LNR 1 ist Herr Herbert Berger, geboren 20.10.1948, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen zwei Pfandrechte einverleibt. Weiters ist die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens im C-Blatt eingetragen.

Unter C-LNR 1 ist die Reallast für die Stadt Wien gemäß dem Dekret vom 26.8.1912 eingetragen. Die diesbezügliche Urkunde liegt in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht nicht auf.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt daher unter Berücksichtigung der Lasten C-LNR 1 ansonsten lastenfrei.

Hinsichtlich der Reallast für die Stadt Wien laut Eintragung unter C-LNR 1 ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die aufgetragene Last aus dem Jahr 1912 im Zusammenhang mit der späteren Bauführung steht und im Zuge der Gebäudeerrichtung mit Baubewilligung aus dem Jahr 1913 berücksichtigt wurde.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Liegenschaft umfasst das Grundstück Nr. 856/15, das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut ist. Sie liegt im 13. Wiener Gemeindebezirk in der Stadt Wien, der Hauptstadt der Republik Österreich.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

LAGE

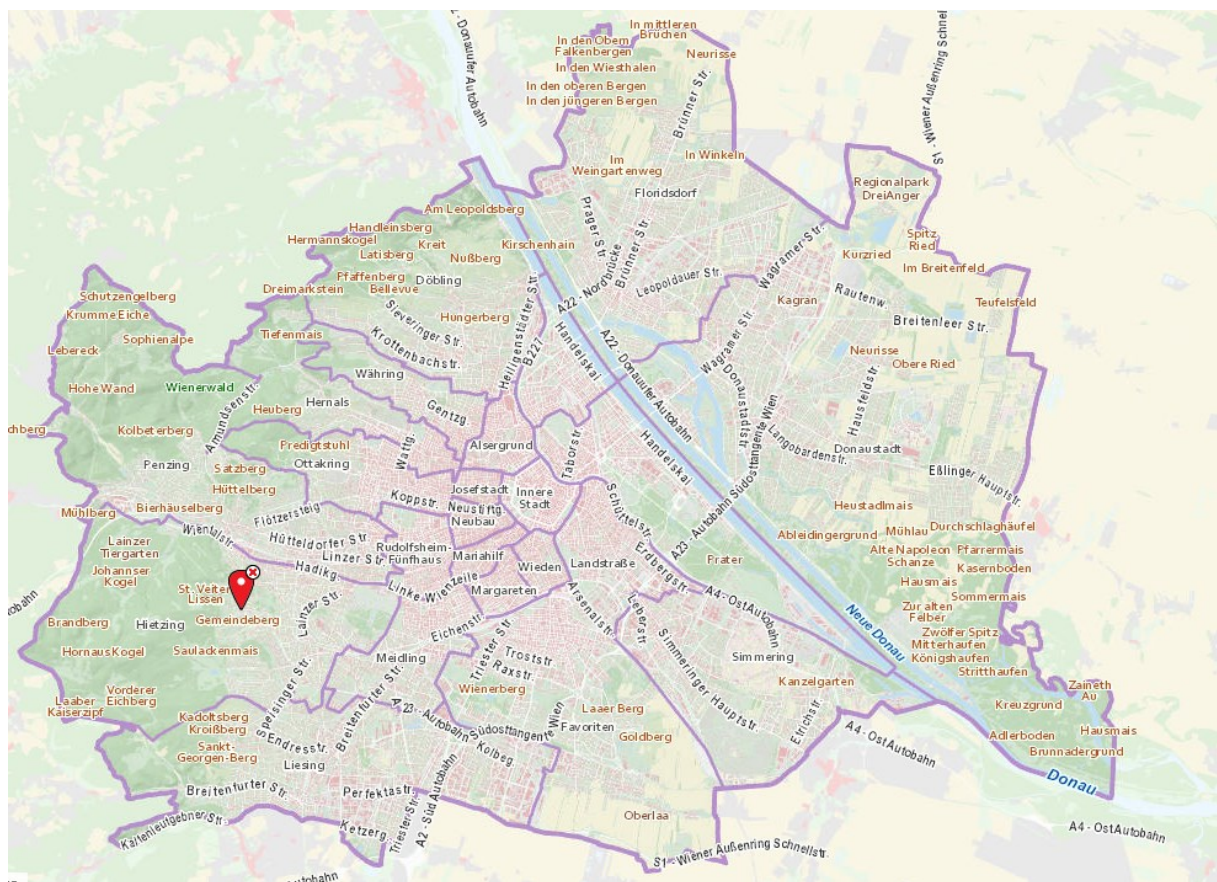
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://de.wikipedia.org> Stand vom 22.4.2025

Lage innerhalb von Wien:

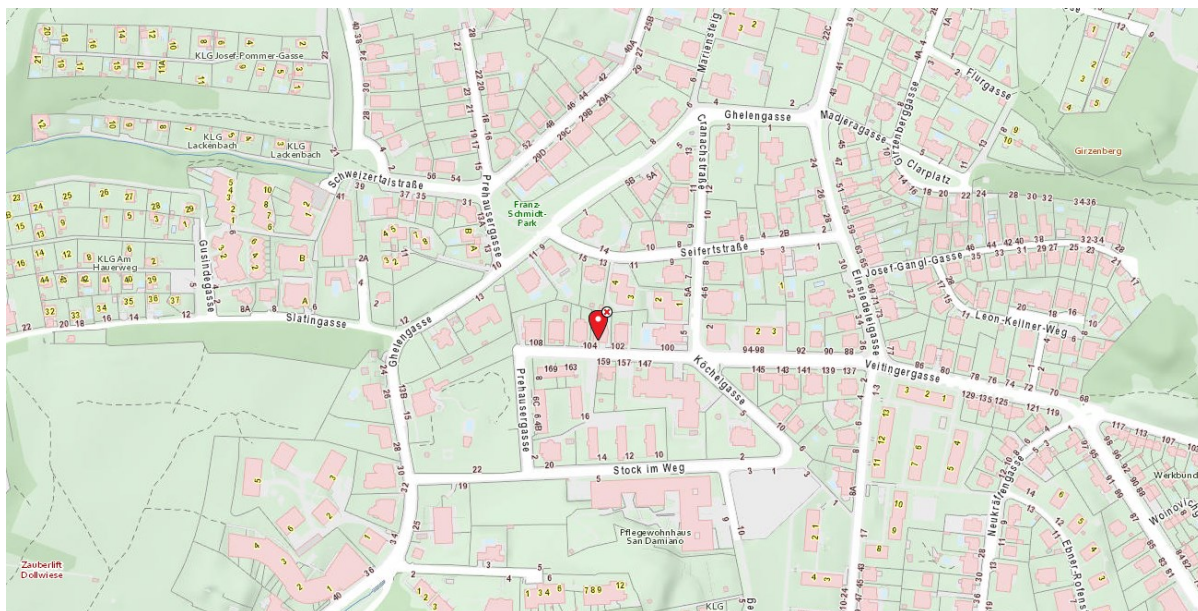


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 22.4.2025

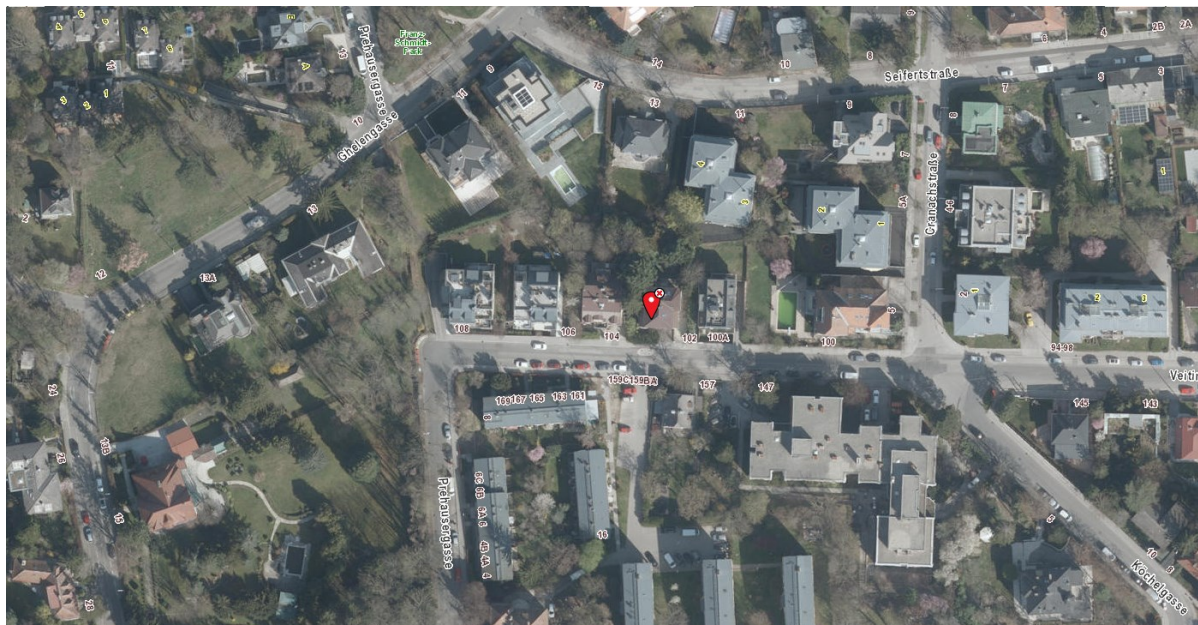
Mit einer Fläche von 37,69 km² ist Hietzing der drittgrößte Wiener Bezirk und besteht aus neun Katastralgemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Auhof, Lainz, Auhof, Rosenberg, Schönbrunn, Hacking. Der Bezirk weist einen überdurchschnittlich hohen Grünraumanteil von mehr als 70 % auf. Einen Großteil davon nimmt das im Westen des Bezirks gelegene 22,6 km² große Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald) ein.

Mikrolage:

Das Wohnhaus befindet sich in Ober St. Veit nahe dem westlichen Stadtrand in der Veitingergasse.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 22.4.2025



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 22.4.2025



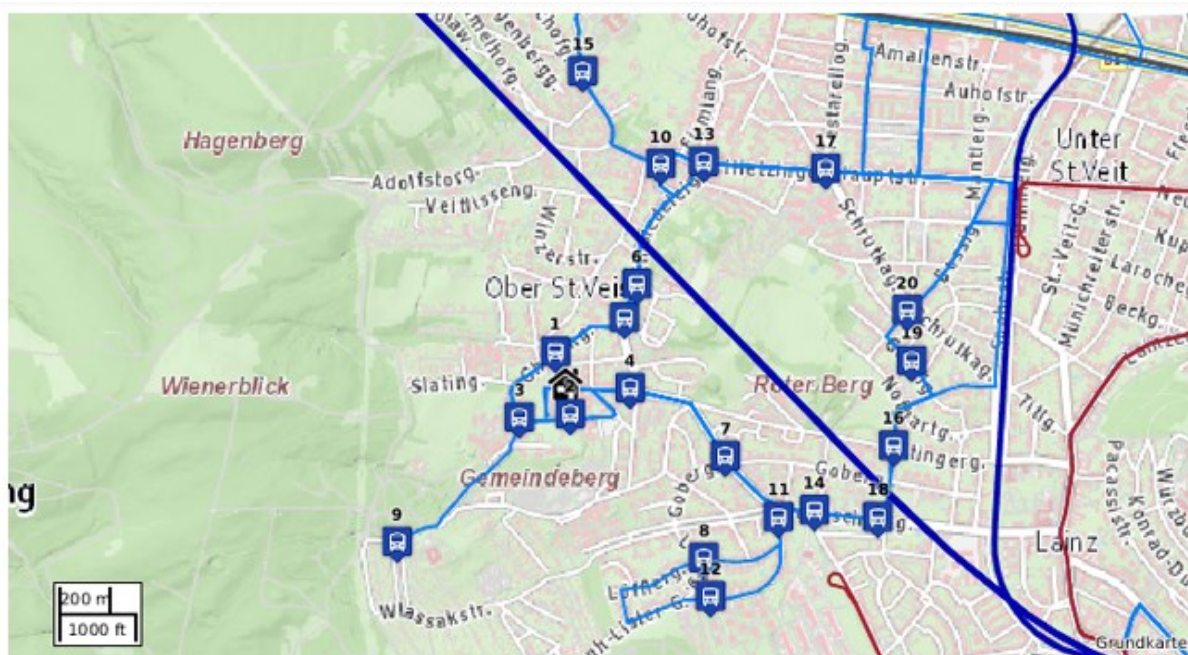
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>, Stand 22.4.2025

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung
- Gastronomie

Anbindung an den Individualverkehr:

Über die Veitingergasse und die Jagdschlossgasse erreicht man via Fasangartengasse die Hetzendorfer Straße und die Altmannsdorfer Straße, eine Hauptverkehrsroute, die sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt und über die der Anschluss zur Autobahn A2 (Südbahn) gegeben ist. Von der Veitingergasse aus gelangt man über die Einsiedeleigasse und die Erzbischoffgasse nach Norden die Auhofstraße und in weiterer Folge zum Hietzinger Kai bzw. in die Hadikgasse, um in östlicher Richtung ins Wiener Stadtzentrum bzw. in westlicher Richtung zum Anschluss zur A1 (Westautobahn) zu fahren.

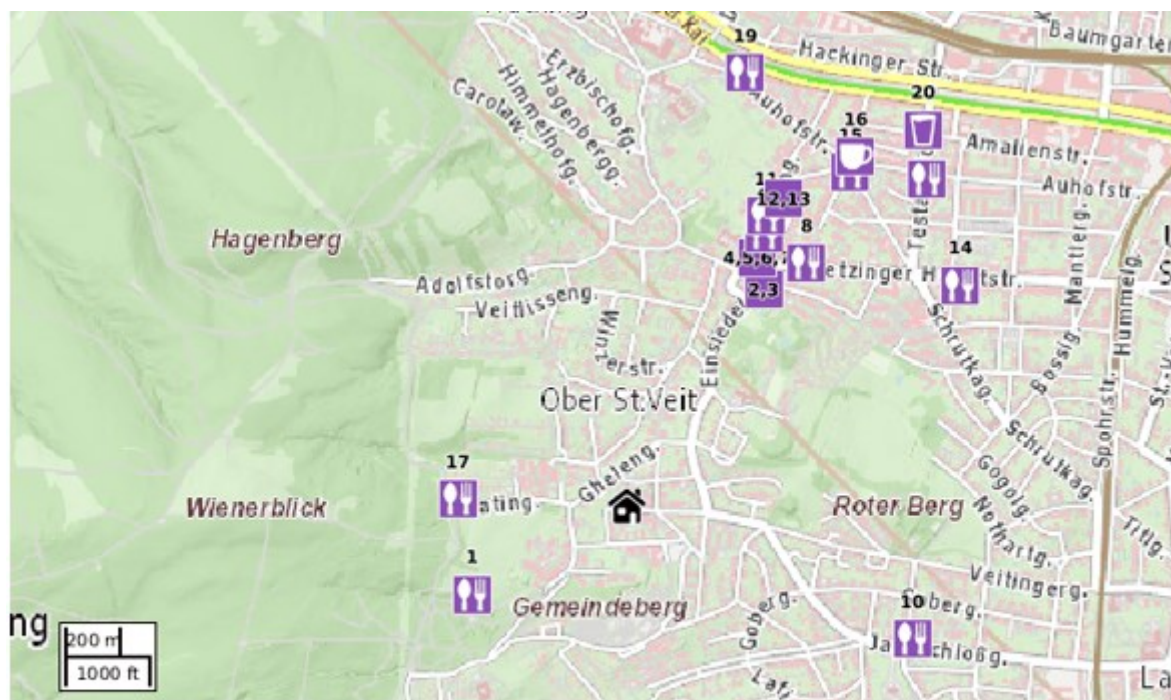
Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

 Bus

- 1 Seifertstraße, Keine Adressinformation (107 m)
- 2 Stock im Weg, Keine Adressinformation (115 m)
- 3 Ghelengasse, Keine Adressinformation (182 m)
- 4 Gemeindeberggasse, Keine Adressinformation (215 m)
- 5 Einsiedeleigasse, Keine Adressinformation (288 m)
- 6 Angermayrgasse, Keine Adressinformation (400 m)
- 7 Gobergasse, Keine Adressinformation (583 m)
- 8 Lafitegasse, Keine Adressinformation (737 m)
- 9 Sankt Veiter Tor, Keine Adressinformation (763 m)
- 10 Schweizertalstraße, Keine Adressinformation (782 m)
- 11 Wlassakstraße, Keine Adressinformation (831 m)
- 12 Joseph-Lister-Gasse, Keine Adressinformation (851 m)
- 13 Wolfrathplatz, Keine Adressinformation (858 m)
- 14 Lainz, Wolkersbergenstraße, Keine Adressinformation (876 m)
- 15 Innocentiagasse, Keine Adressinformation (1,02 km)
- 16 Veitingergasse, Keine Adressinformation (1,10 km)
- 17 Rohrbacherstraße, Keine Adressinformation (1,11 km)
- 18 Ratmannsdorf, Keine Adressinformation (1,12 km)
- 19 Gogolgasse, Keine Adressinformation (1,15 km)
- 20 Horeischyasse, Keine Adressinformation (1,15 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 22.4.2025

Überblick über Gastronomie



Restaurant

- 1 Gasthaus Lindwurm, Keine Adressinformation (539 m)
- 2 Pinguino, Keine Adressinformation (764 m)
- 3 NARA Sushi, Keine Adressinformation (775 m)
- 7 Da Salvatore Pizzeria, Hietzinger Hauptstraße 153, 1130 Wien (836 m)
- 8 Bunt, Keine Adressinformation (908 m)
- 9 Punto Rosso, Firmiangasse 5, 1130 Wien (918 m)
- 10 Zum goldenen Fisch, Rotenberggasse 4, 1130 Wien (948 m)
- 11 Schneider-Gössl, Firmiangasse 9-11, 1130 Wien (966 m)
- 13 Thurn, Firmiangasse 8, 1130 Wien (1,02 km)
- 14 Das Pizz, Hietzinger Hauptstraße 115A, 1130 Wien (1,20 km)
- 15 Ristorante da Salvatore, Rohrbacherstraße 31, 1130 Wien (1,21 km)
- 17 zur Wildsau, Keine Adressinformation (512 m)
- 18 Hongpingguo, Auhofstraße 121, 1130 Wien (1,33 km)
- 19 Fontana, Auhofstraße 168, 1130 Wien (1,35 km)

Café

- 4 Felber, Keine Adressinformation (851 m)
- 16 Bäckerei Schwarz, Auhofstraße 138, 1130 Wien (1,26 km)

Bar

- 5 Schneider-Gössl Sektkabarett, Hietzinger Hauptstraße 153, 1130 Wien (836 m)

Eissalon

- 6 Antons, Hietzinger Hauptstraße 174, 1130 Wien (851 m)

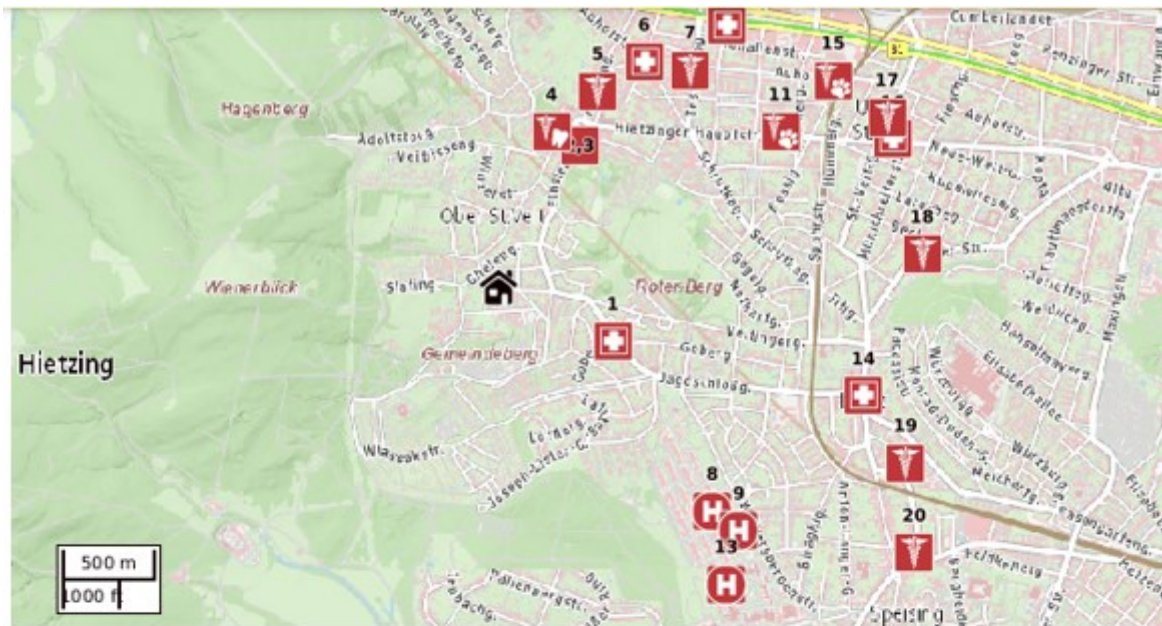
Pub

- 12 Kleine Ober St. Veiter Bierstube, Firmiangasse 23, 1130 Wien (1,05 km)
- 20 What's up, Testarellogasse 31, 1130 Wien (1,44 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/> Stand 22.4.2025

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:



Apotheke

- 1 Jagdschloß Apotheke, Jagdschloßgasse 77-79, 1130 Wien (573 m)
- 2 San Vito Apotheke, Einsiedeleigasse 10, 1130 Wien (744 m)
- 6 Apotheke St. Veit, Auhofstraße 141, 1130 Wien (1,21 km)
- 12 Apotheke an der Wien, Hietzinger Kai 143, 1130 Wien (1,57 km)
- 14 Apotheke am Lainzer Platz, Lainzer Straße 139, 1130 Wien (1,72 km)
- 16 Westend-Apotheke, Hietzinger Hauptstraße 64, 1130 Wien (1,90 km)

Zahnarzt

- 3 Zahnordination Dr. Wenning Li, Vitusgasse 9, 1130 Wien (730 m)
- 4 Med. Univ. Dr. Ehrentraud Pürnbauer, Keine Adressinformation (738 m)

Arzt

- 5 HNO, Keine Adressinformation (990 m)
- 7 Alina Weiss, Keine Adressinformation (1,31 km)
- 17 Dr. Susanne Katzensteiner, St.-Veit-Gasse 41, 1130 Wien (1,92 km)
- 18 Pilzambulatorium Hietzing, Lainzer Straße 58, 1130 Wien (1,92 km)
- 19 DR. Koch - Turner Ursula, Keine Adressinformation (2,01 km)
- 20 Diagnosezentrum Hietzing, Keine Adressinformation (2,23 km)

Krankenhaus

- 8 Krankenhaus Hietzing, Keine Adressinformation (1,40 km)
- 10 St. Josef Krankenhaus, Keine Adressinformation (1,41 km)
- 13 Pavillion 5, 1. Medizinische Abteilung mit Gastroenterologie, Keine Adressinformation (1,69 km)

Klinik

- 9 Pavillion 1a, Keine Adressinformation (1,55 km)

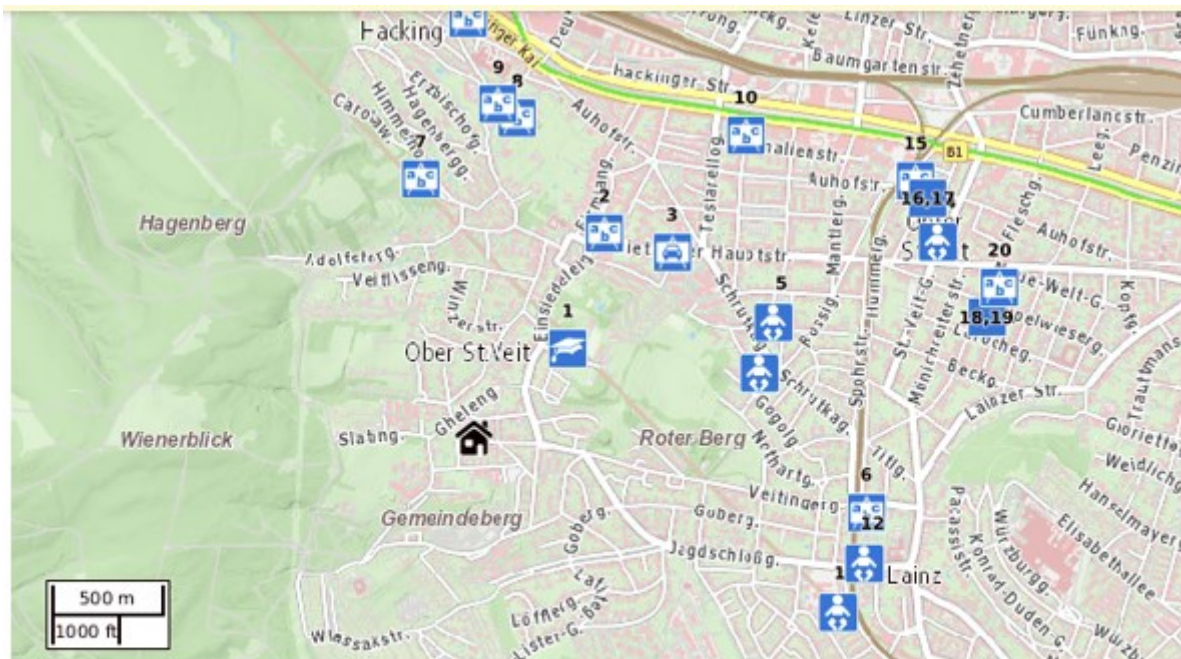
Tierarzt

- 11 Keine Namensinformation, Hietzinger Hauptstraße 106, 1130 Wien (1,45 km)
- 15 Tierarztpraxis Wiental, Auhofstraße 61, 1130 Wien (1,78 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 22.4.2025

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist die Versorgung mit Kindergärten, Volks- und Mittelschule sowie Gymnasien in Wien -Hietzing in großer Zahl vorhanden.



Universität / Hochschule

- 1 Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik, Keine Adressinformation (483 m)

Schule

- 2 Volksschule Ober-St.-Veit, Keine Adressinformation (906 m)
- 6 Mittelschule Veitingergasse, Keine Adressinformation (1,50 km)
- 7 Bundesinternat am Himmelhof, Keine Adressinformation (987 m)
- 8 Dominikanerinnen, Keine Adressinformation (1,20 km)
- 9 Schulen der Dominikanerinnen, Schloßberggasse 17, 1130 Wien (1,25 km)
- 10 Berufsschule für Einzelhandel, Keine Adressinformation (1,52 km)
- 13 SPZ für Integrative Betreuung, Keine Adressinformation (1,57 km)
- 15 ORG Rudolf Steiner, Keine Adressinformation (1,91 km)
- 16 Friedrich Eymann Waldorfschule, Feldmühlgasse 26, 1130 Wien (1,92 km)
- 17 Volksschule Auhofstraße, Keine Adressinformation (1,93 km)
- 20 BG 13 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (2,05 km)

Fahrschule

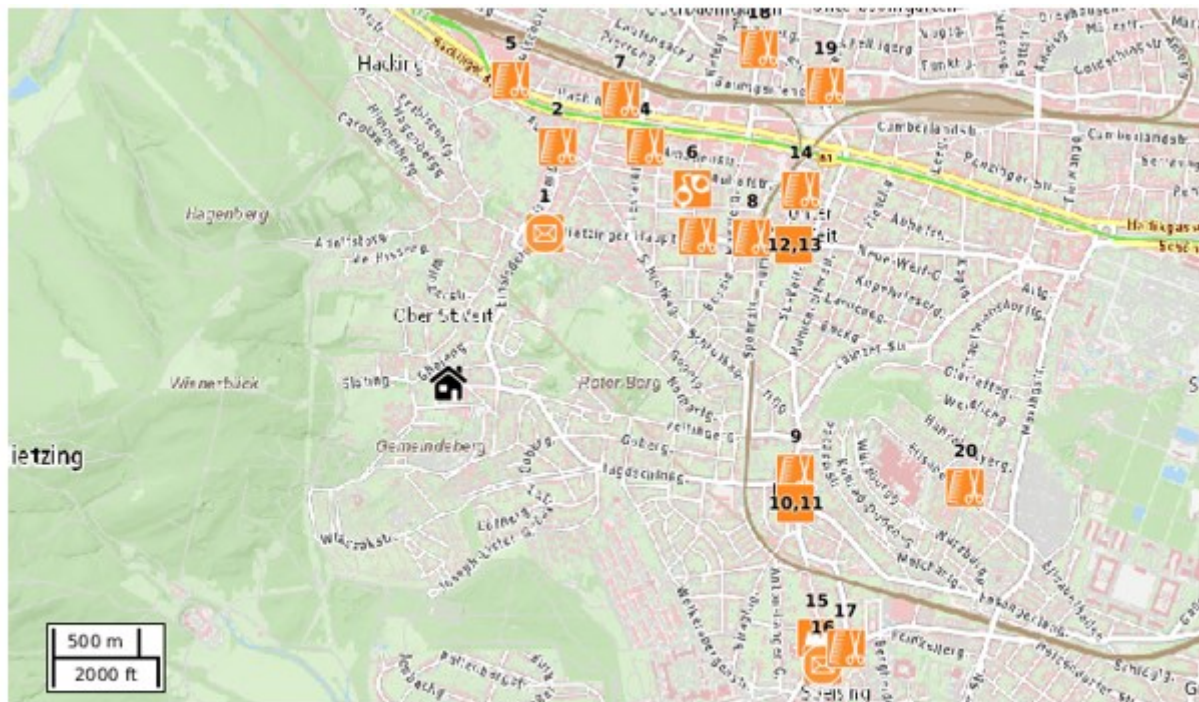
- 3 Fahrschule Hietzing, Keine Adressinformation (1,01 km)

Kindergarten

- 4 Pfarrkindergarten, Keine Adressinformation (1,13 km)
- 5 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,23 km)
- 11 Kindergarten Vielfalt, Waldvogelstraße 10-14, 1130 Wien (1,54 km)
- 12 Pfarrkindergarten Lainz der St. Nikolausstiftung, Keine Adressinformation (1,56 km)
- 14 Keine Namensinformation, St.-Veit-Gasse 46, 1130 Wien (1,91 km)
- 18 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,97 km)
- 19 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,98 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 22.4.2025

Sonstige Dienstleister im Umfeld



Postamt

- 1 Postamt 1133, Einsiedeleigasse 5, 1130 Wien (846 m)
- 12 PA 1132, Hietzinger Hauptstraße 80, 1130 Wien (1,77 km)
- 16 PA 1134, Speisinger Straße 41, 1130 Wien (2,24 km)

Friseur

- 2 Gabrieles Haaratelier, Auhofstraße 155, 1130 Wien (1,24 km)
- 3 Haar-Genau, Keine Adressinformation (1,38 km)
- 4 Susi Friseur, Amalienstraße 29, 1130 Wien (1,46 km)
- 5 Friseursalon Tina, Keine Adressinformation (1,47 km)
- 7 Claudia, Hackinger Straße 32a, 1140 Wien (1,58 km)
- 8 Mario, Hietzinger Hauptstraße 92, 1130 Wien (1,60 km)
- 9 Coiffeur, Keine Adressinformation (1,71 km)
- 11 Hair Artner, Keine Adressinformation (1,75 km)
- 13 g'waschn g'schittn g'föhnt, Keine Adressinformation (1,79 km)
- 14 beauty & hair, Keine Adressinformation (1,92 km)
- 17 Friseur Vlaim, Feldkellergasse 10, 1130 Wien (2,28 km)
- 18 Haircontrol, Linzer Straße 250, 1140 Wien (2,17 km)
- 19 Friseur Elisabeth, Zehetnergasse 15, 1140 Wien (2,29 km)
- 20 Salon Martha, Keine Adressinformation (2,52 km)

Polizeidienststelle

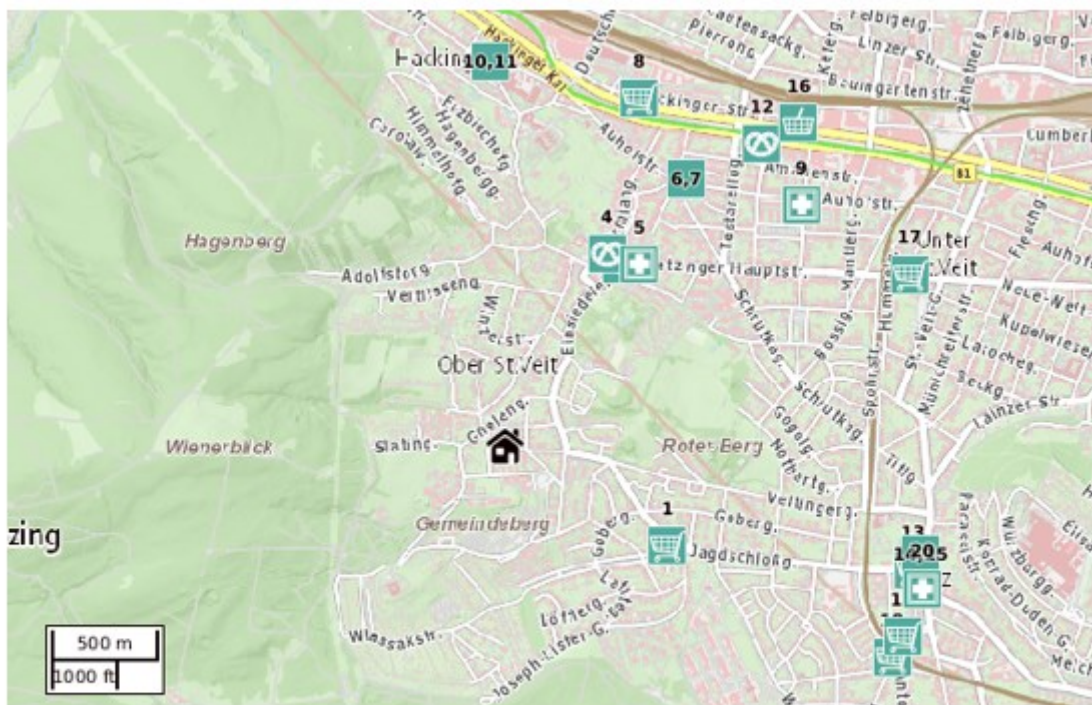
- 6 Polizeiinspektion Preindlgasse, Preindlgasse 21-23, 1130 Wien (1,48 km)
- 10 Polizeiinspektion Lainzer Straße, Lainzer Straße 147, 1130 Wien (1,76 km)

Feuerwache

- 15 Feuerwache Speising, Keine Adressinformation (2,14 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 22.4.2025

Überblick über Nahversorgung



Supermarkt

- 1 Spar, Wlassakstraße 2, 1130 Wien (751 m)
- 3 SPAR Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 145-147, 1130 Wien (844 m)
- 7 Billa, Auhofstraße 134, 1130 Wien (1,28 km)
- 8 Hürpas, Keine Adressinformation (1,46 km)
- 11 Spar, Auhofstraße 192, 1130 Wien (1,53 km)
- 13 Spar, Keine Adressinformation (1,68 km)
- 17 Spar Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 82-84, 1130 Wien (1,73 km)
- 18 Billa, Versorgungsheimstraße 3, 1130 Wien (1,73 km)
- 19 Hofer, Keine Adressinformation (1,73 km)

Bäckerei

- 2 Bäckerei Schwarz, Keine Adressinformation (854 m)
- 4 Felber, Keine Adressinformation (851 m)
- 6 Bäckerei Schwarz, Auhofstraße 138, 1130 Wien (1,26 km)
- 10 Bäckerei Schwarz, Keine Adressinformation (1,49 km)
- 12 Bäckerei Schwarz, Hietzinger Kai 143, 1130 Wien (1,56 km)
- 15 Bäckerei Schwarz, Keine Adressinformation (1,69 km)

Drogerie

- 5 dm, Keine Adressinformation (885 m)
- 9 Bipa, Auhofstrasse 99, 1130 Wien (1,50 km)
- 14 DM Drogeriemarkt, Keine Adressinformation (1,69 km)
- 20 Bipa, Lainzer Straße 152, 1130 Wien (1,73 km)

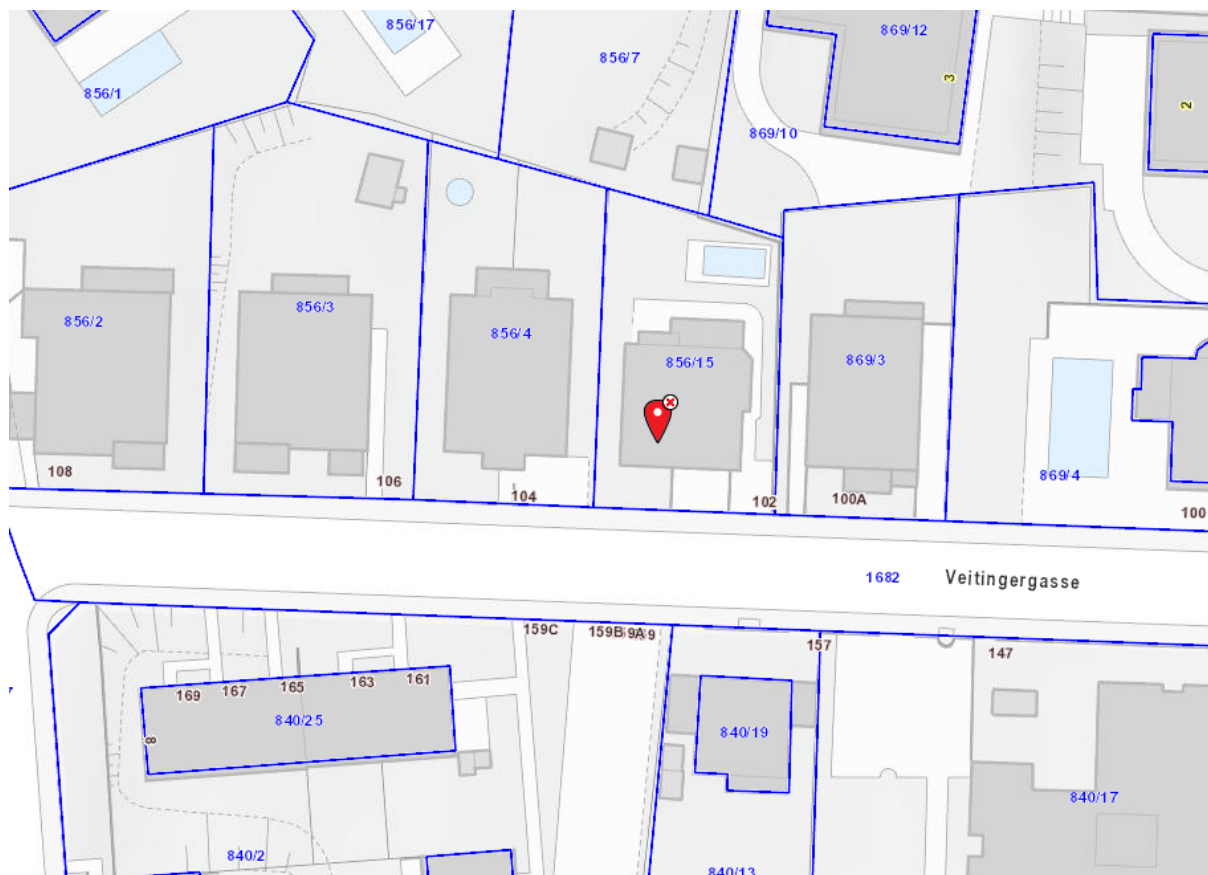
Gemischtwaren

- 16 Merkur inside, Keine Adressinformation (1,71 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 22.4.2025

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft bestehend aus dem Grundstück Nr. 856/15 ist eine Mittelparzelle und annähernd in Form eines rechteckähnliches Trapezes konfiguriert (bewertungsgegenständliche Liegenschaft Veitingergasse 102 mit rotem Marker gekennzeichnet):



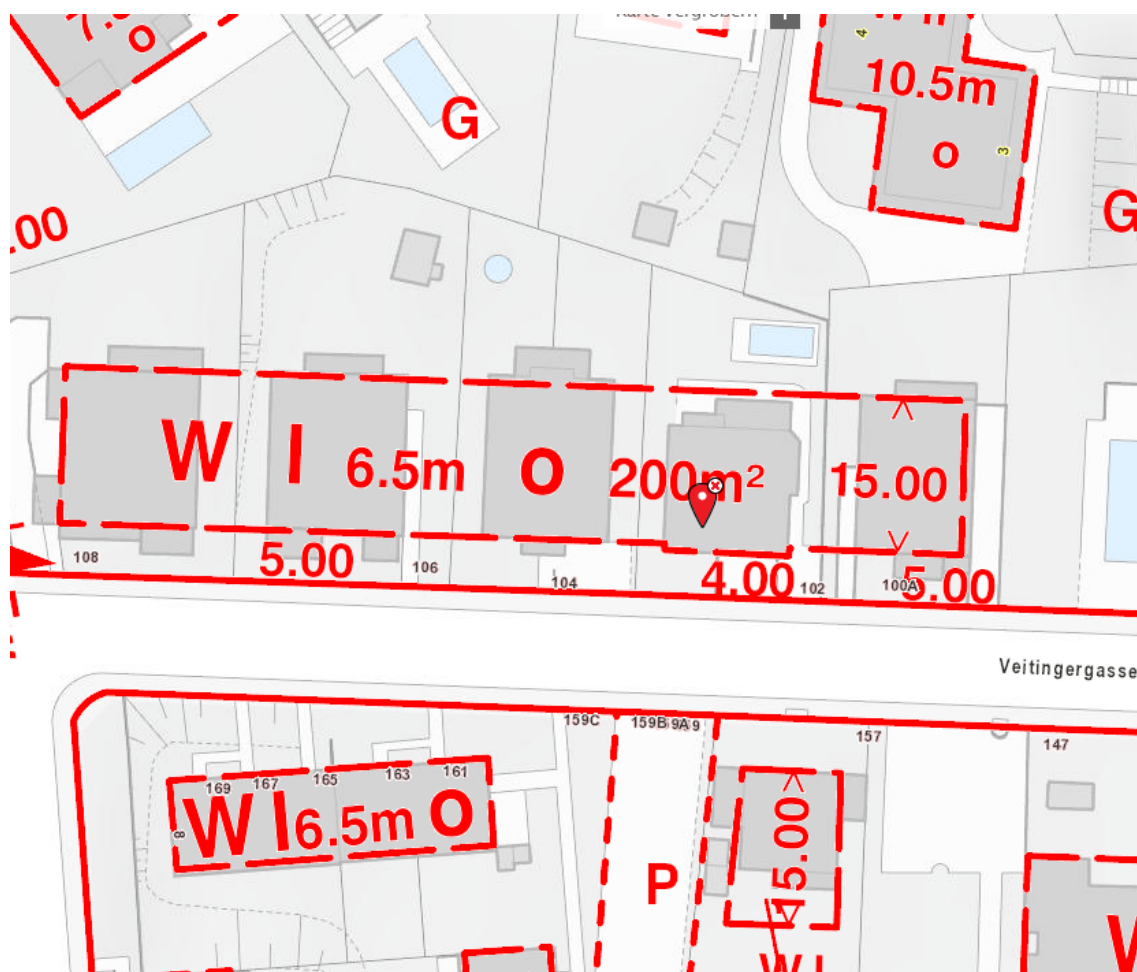
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
Bewertungsgegenstand mit rotem Marker gekennzeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 22.4.2025

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt straßenseitig an die Veitingergasse an und ist somit an das öffentliche Gut angebunden. Das Grundstück ist weitgehend eben und horizontal gelegen.

Insgesamt hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 536 m² gemäß Angaben im Grundbuchsatzug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich 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 Jänner 2026)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



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

Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 22.4.2025

Widmung Gst. 856/15	W ... Bauland Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen Gst. 856/15	W I 6,5m o 200m² ... Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe 6,5m, offene Bauweise, Maximal 200m² bebaute Fläche
Anschlüsse Gst. 856/15 (gemäß Angaben laut Bauakt und laut Eigentümervertreter)	Strom-, Wasser- Kanal- Telefonanschluss vorhanden, SAT-TV, Festnetz-Internetanschlussmöglichkeit gegeben

ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENATLAS

Gemäß einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 2025 keine Verdachtsflächen und somit keinen Verdachtsflächenkataster mehr.

Ab 1. 1. 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

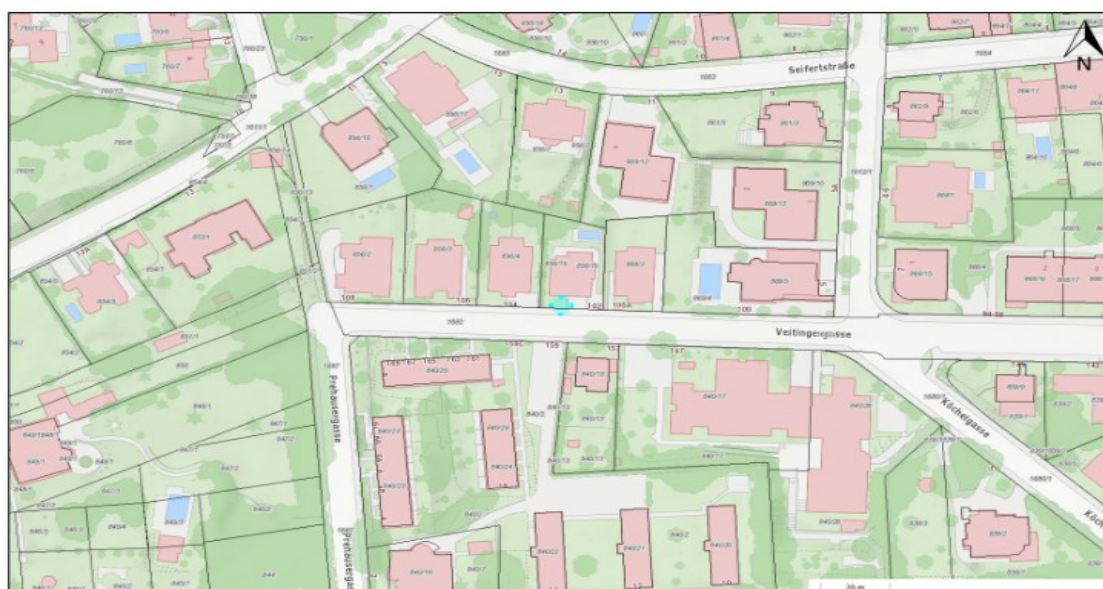
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“.

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand 22.4.2025

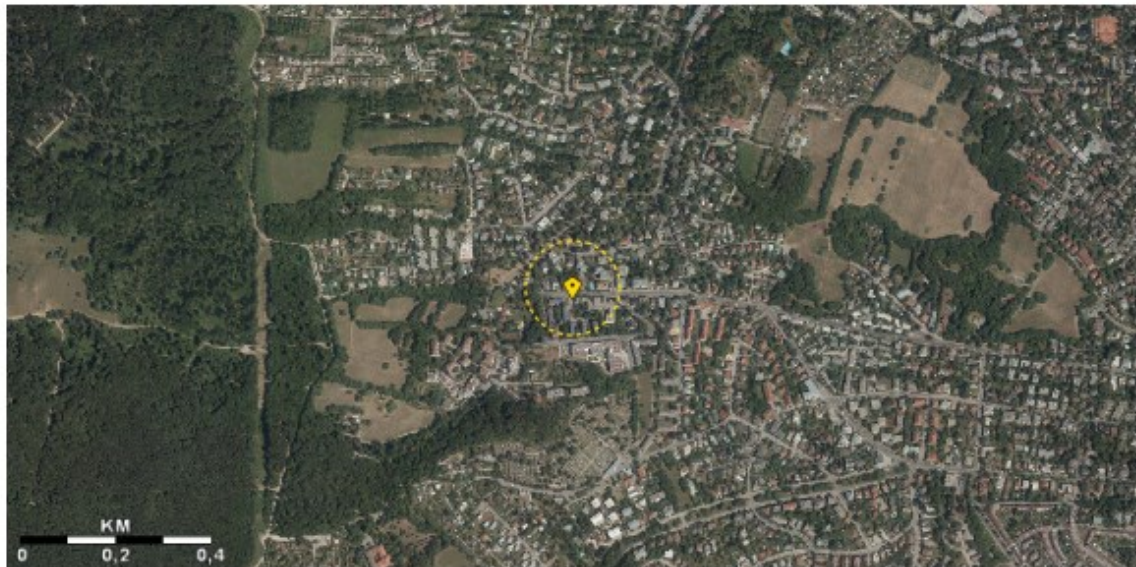
Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt.

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 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 wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

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.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



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

HORA-Pass 48,18139° N; 16,26169° O; Datum: 22.04.2025

Seite 1 / 2

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 22.4.2025

Für den Umkreis von 100m um den Standort Veitingergasse 102 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Rutschungen, Hagel und Oberflächenabfluss, mittlere Gefährdung bezüglich Erdbeben und Windspitzen, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Hochwasser- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

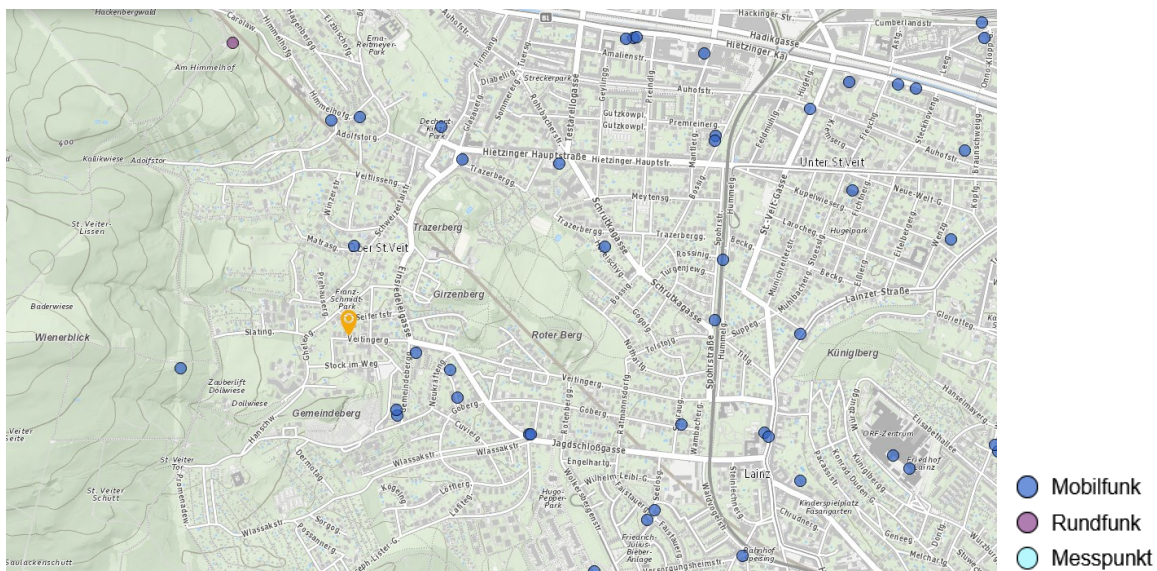
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://www.hora.gv.at/) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig 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: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 22.4.2025

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung im näheren Umfeld des Wohnhauses vielfach vorhanden.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

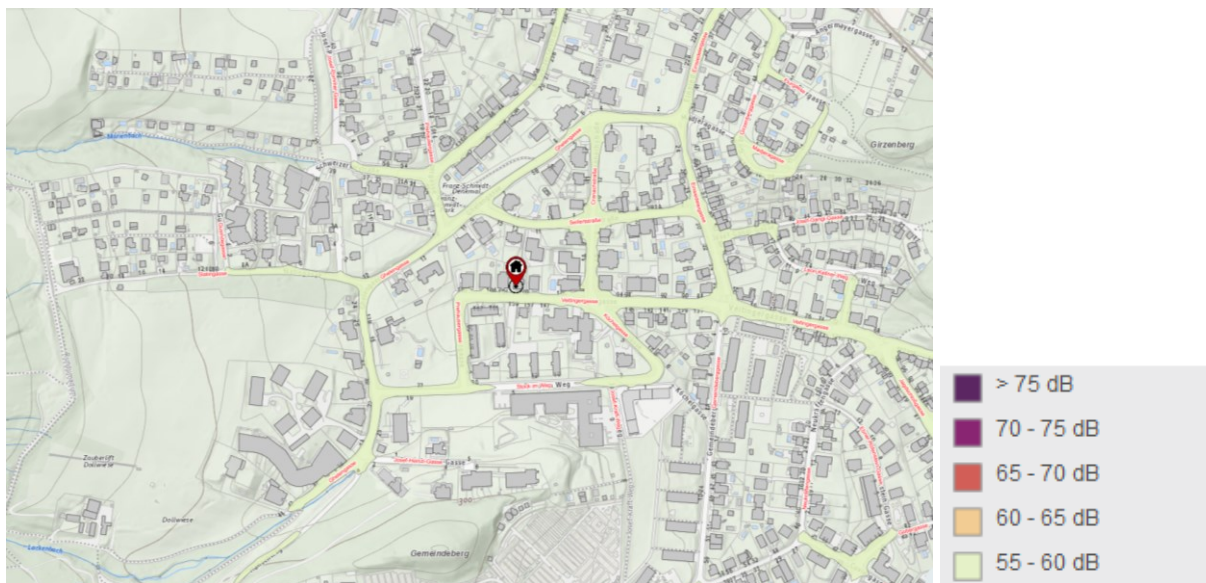
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

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

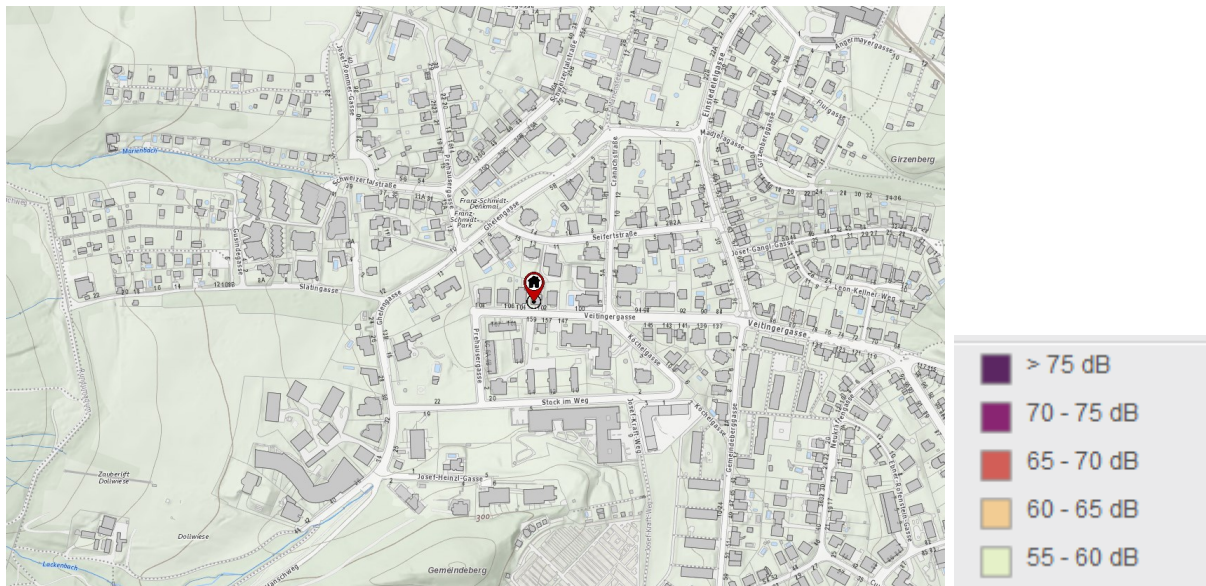
Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung 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.

Für den Straßenverkehr sind in Veitingergasse 102 geringe Beeinträchtigungen von 55 – 60 dB verzeichnet.



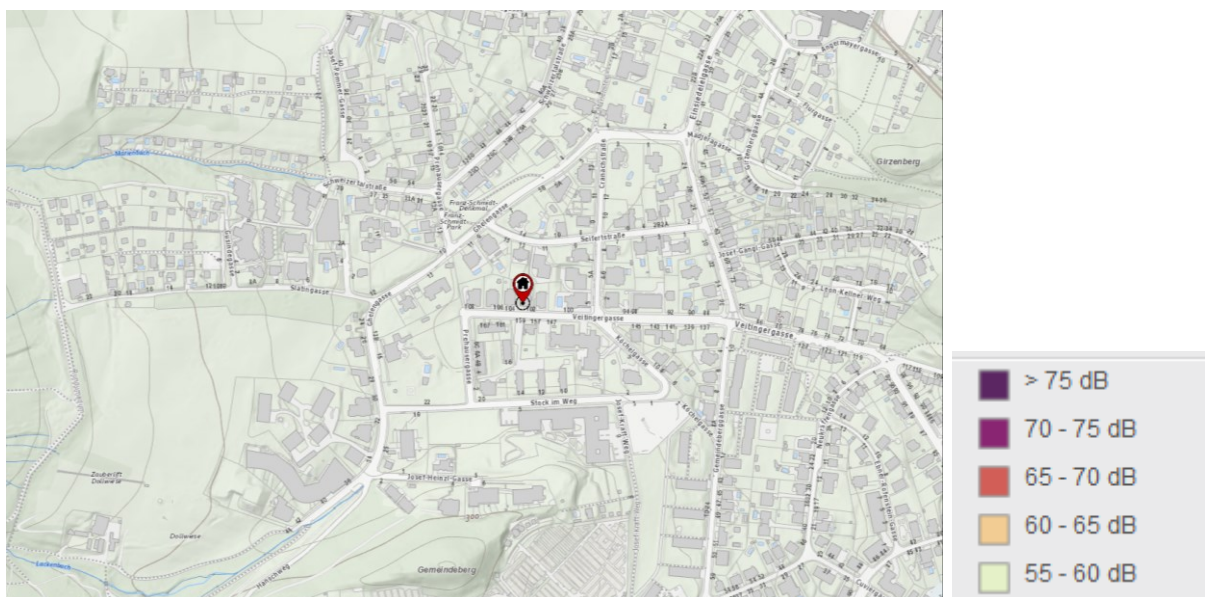
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 22.4.2025

Für den gleichen Messpunkt (Veitingergasse 102) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen über 55dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 22.4.2025

Auch hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 22.4.2025

Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

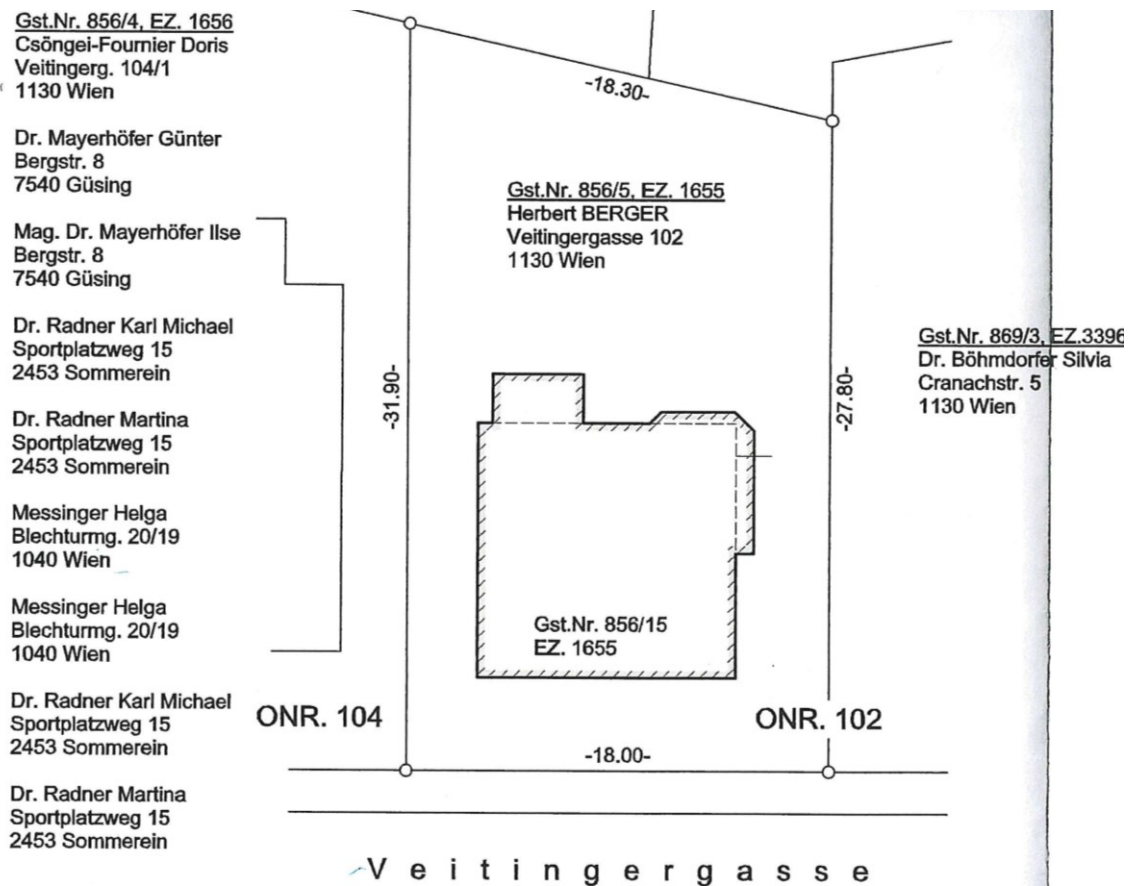
Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine Lärmwerte gegeben.

BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die im Bauakt der Baupolizei MA 37 vorgefundenen Dokumente und Unterlagen, die Angaben des Eigentümerversetzers sowie auf meine bei der Befundaufnahme gemachten Wahrnehmungen.

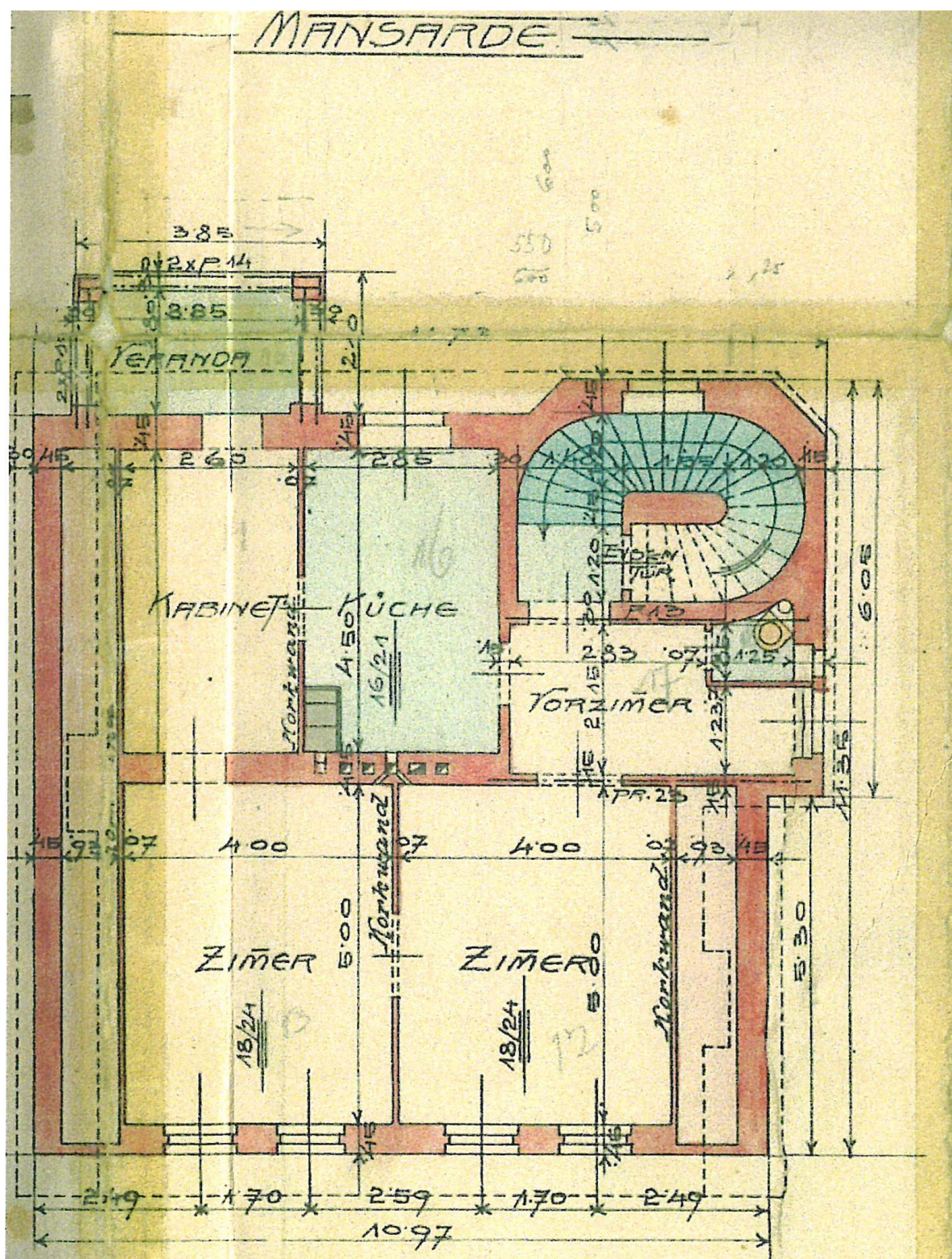
Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss (Souterrain), Erdgeschoss (Hochparterre) und Dachgeschoss (Mansarde) und umfasst insgesamt zwei Wohnungen, jeweils eine Wohnung im EG und im DG.

Lageplan:



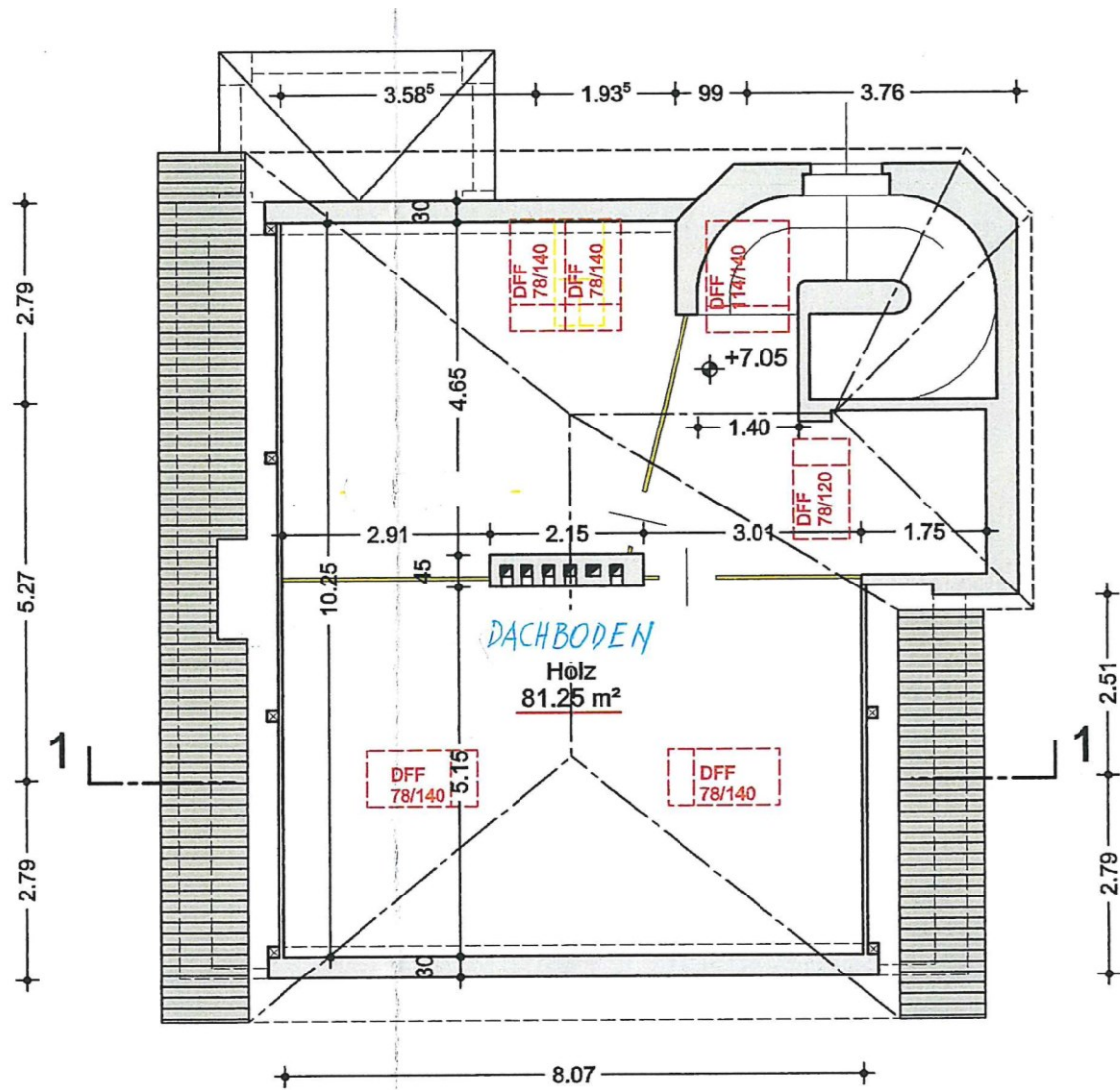
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für den Dachausbau eines Wohnhauses in 1130 Wien, Veitingergasse 102, AZ MA 37/13-3742-01/2012 NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss DG



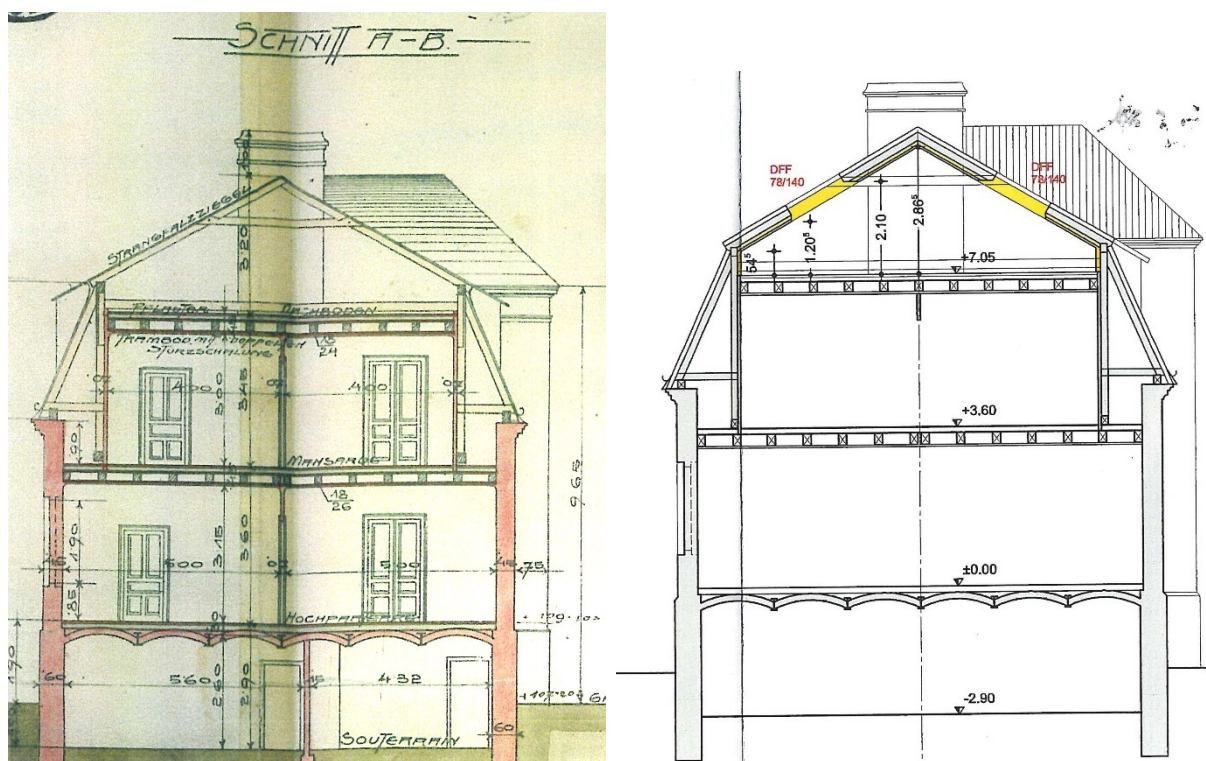
Quelle: Eigene Darstellung: Plan Gebäudeerrichtung, Genehmigungsvermerk vom 15.7.1913, NICHT MASSSTABGETREU in natura Abweichungen durch Umgestaltung der Wohnung gegeben

Grundriss Dachboden



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für den Dachausbau eines Wohnhauses in 1130 Wien, Veitingergasse 102, AZ MA 37/13-3742-01/2012 NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt



Quelle: Eigene Darstellung: Plan Gebäudeerrichtung, Genehmigungsvermerk vom 15.7.1913, Einreichplan für den Dachausbau eines Wohnhauses in 1130 Wien, Veitingergasse 102, AZ MA 37/13-3742-01/2012 NICHT MASSSTABGETREU

Baudaten

Errichtung des Wohnhauses:

Baubewilligung: Genehmigungsvermerk Einreichplan vom 15.7.1913.

Benutzungsbewilligung: unbekannt

Dachgeschossumbau – Dachdeckung, Dachflächenfenster, Gipskartonverkleidung

Baubewilligung: Bescheid vom 6.4.2012

Benutzungsbewilligung: unbekannt

Fertigstellung: laut Aktenvermerk MA 37 über Baustellenüberprüfung war der Dachbodenumbau am 4.9.2012 fertiggestellt

NUTZFLÄCHEN

	FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNHAUS			
	Planangaben	m	m	m²
Kellergeschoss	STIEGENHAUS - Absatz	1,20	1,50	1,80
	GANG neben Stiegenhaus	3,85	2,00	7,70
	GANG zur Waschküche	3,00	1,15	3,45
	KELLER (in natura Garage)	4,32	4,70	20,30
	KELLER (in natura Kellerabstellraum)	5,60	4,70	26,32
	WASCHKÜCHE (in natura Kellerraum mit Dusche und S	3,45	4,50	15,53
	GERÄTEKAMMER (in natura Kellerraum mit Haustechn	3,05	2,92	8,91
	Nutzfläche KELLERGECHOSS in m²			84,01
		m	m	m²
Erdgeschoss	Wohngebäude Erdgeschoss			
	STIEGENHAUS - Absatz	1,20	1,50	1,80
	VORZIMMER	2,83	2,15	6,08
		1,25	1,23	1,54
	WC	0,85	1,25	1,06
	KÜCHE	2,85	4,50	12,83
	ZIMMER	3,60	4,50	16,20
	VERANDA	3,25	1,80	5,85
	ZIMMER	5,00	5,00	25,00
	ZIMMER	5,00	5,00	25,00
	Wohnnutzfläche ERDGESCHOSS			95,36
	Terrasse gartenseitig			k.A.
		m	m	m²
Dachgeschoss	Wohngebäude Dachgeschoss			
	STIEGENHAUS - Absatz	1,20	1,50	1,80
	VORZIMMER	2,83	2,15	6,08
		1,25	1,23	1,54
	WC	0,85	1,25	1,06
	KÜCHE (in natura Badezimmer	2,85	4,50	12,83
	KABINET (in natura Wohnküche)	2,60	4,50	11,70
	VERANDA	3,25	1,80	5,85
	ZIMMER	4,00	5,00	20,00
	ZIMMER	4,00	5,00	20,00
	Wohnnutzfläche DACHGESCHOSS			80,86
		m	m	m²
	SUMME ALLER NUTZFLÄCHEN - UG, EG,DG ohne Terrasse			260,22
	hievon Nutzflächen im EG und DG (ohne Terr.)			176,22
	Raumbezeichnungen und Flächenmaße im UG, EG und DG laut "Plan Gebäudeerrichtung, Genehmigungsvermerk vom 15.7.1913, Einreichplan für den Dachausbau eines Wohnhauses in 1130 Wien, Veitingergasse 102, AZ MA 37/13-3742-01/2012", teilweise keine Raumbezeichnungen und keine Maße im Plan angegeben - überschlägig berechnet aus Längenmaßen (tw. Längenangaben im Plan vorhanden - weitere Längenmaße überschlägig aus Plan gemessen)			

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Streifen- und Einzelfundamente; tragende Wände: Ziegel- oder Mischmauerwerk, Deckenkonstruktion Holztram-, Holzbalkendecke über EG und DG, Gewölbedecke über KG
Fassade	gegliederte Fassade an der straßenseitigen Fassade (neoklassizistische Putz- und Stuckgliederungen), teilweise glatter Putz an gartenseitiger Fassade
Dach	verschnittenes Walmdach, Dachstuhl Holzkonstruktion; Dachdeckung mit Dachziegeln, Dachentwässerung über Saumrinnen und Regenfallrohre
Stiege	Hauptstiegen: je Geschoss eine dreiviertelgewendelte einläufige Stiege Naturstein, Außenstiege einläufig gerade Stein-, Betonstiege;
Fenster	weiße Kunststoffenster doppelisoliert verglast mit Dreh- und Kippmechanik, teilweise im neoklassischen Stil
Türen und Tore	hohe Stil-Holztüren (Kassetten) in Holztürstöcken, Innentüren teilweise mit Glaseinsätzen
Wandbeläge	verputzt und gemalt, teilweise im Stiegenhaus/Vorraum Natursteinbelag, in Sanitärräumen keramische Fliesen und/oder Natursteinbelag
Bödenbeläge	teils Parkettböden, teils Natursteinboden, Sanitärräume mit keramischen Fliesenboden/Natursteinbelag versehen;
Deckenbeläge	verputzt und gemalt, in einigen Räumen Stuckdecken
Haustechnik	Strom- Wasser- und Kanalanschluss, Telefonanschlussmöglichkeit, SAT-TV, Internet-Festnetzanschluss; Warmwasserbereitung Elektroboiler, Raumheizung: Elektro
Sanitärraumausstattung	im Untergeschoss: Sauna, Dusche, WC-Raum mit Hänge-WC - Vorwandinstallation und Handwaschbecken; im Hochparterre; Dusche/WC-Raum mit Hänge-WC und Waschtisch mit Unterschrank sowie viertelkreisförmige Dampfdusche; im Dachgeschoss: ein Badezimmer mit Einbaubadewanne samt Spritzschutzglas, Doppel.Waschtisch und Waschtischunterschrank, ein WC-Raum mit Hänge-WC ;

Die obige Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise des Wohngebäudes und bezieht sich auf die vorliegenden Pläne, Angaben des Eigentümerversprechers, sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Das Gebäude befand sich bei der Befundaufnahme augenscheinlich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand.

Folgende Mängel waren bei der Besichtigung ersichtlich:

- Feuchteschäden an Malerei und Innenputz an Wänden des Stiegenhauses im Kellergeschoss und bei den Fensterlaibungen im Kellergeschoss
- Haustechnische Leitungen, Kabel, Verrohrungen im Kellergeschoss zum Teil augenscheinlich unsachgemäß verlegt (ober Putz hängende Kabel)
- Wand-, Decken-, Bodenbeläge teilweise schadhaft (Parkettboden im EG), teilweise stark abgenutzt und instandsetzungsbedürftig

Die Sachverständige hat keine bautechnischen, haustechnischen und vermessungstechnischen Überprüfungen durchgeführt. Das Bewertungsgutachten ist kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der baulichen Konstruktionen und Qualitäten erfolgte durch bloßen Augenschein.

Für die Herstellung von Sanitärräumen im Kellergeschoss, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss und für Änderungen bei der Raumaufteilung liegen im Bauakt bei der Baupolizei MA 37 keine Unterlagen betreffend die Genehmigung auf.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Das Wohngebäude war bei der Befundaufnahme augenscheinlich bewohnt. Das Gebäude besteht aus zwei Wohnungen, eine Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eine weitere Wohneinheit liegt im Dachgeschoss (Mansarde). Im Kellergeschoss (Souterrain) sind Abstellräume, Waschküche und eine Garage vorhanden. Die Wohnung im Erdgeschoss wird laut Angaben des anwesenden Eigentümerversetzers durch den Eigentümer bewohnt und ist somit eigengenutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird laut Angaben des Eigentümerversetzers seit etwa 2013 von ihm bewohnt. Seinen mündlichen Angaben nach besteht dafür ein Mietvertrag, der auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde. Der Mietvertrag ist im Grundbuch nicht eingetragen. Ein Mietvertrag wurde mir trotz diesbezüglicher schriftlicher Anfrage nicht übermittelt. Auch hat das Gericht vom Verpflichteten keine Auskünfte zum Mietvertrag erhalten.

Im Sinne des gerichtlichen Auftrags² ist bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, dass es Hinweise gibt, dass ein Bestandrecht besteht, das vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann, weil das Objekt nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegt.³

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohnhaus je Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Badezimmer und im WC-Raum ausgestattet. Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

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 festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann allerdings nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

² Siehe Angaben zum Auftrag zur Verkehrswertermittlung unter „Allgemeines“.

³ Für sogenannte Vollaussnahmen vom Mietrechtsgesetz gelten somit die Regeln zum Kündigungsschutz, Preisschutz, Erhaltungspflichten des Bestandgebers nicht, sondern unterliegt dieses Mietverhältnis dem dispositiven ABGB-Bestandrecht. Dieses Mietverhältnis ist nicht im Grundbuch eingetragen. Somit sind solche Verträge unter Einhaltung einer Kündigungsfrist – insbesondere auch im Fall des Eigentümerwechsels – kündbar. Ein Eigentümerwechsel beendet den Mietvertrag zwar nicht automatisch, jedoch hat der neue Eigentümer nach § 1120 ABGB ein Kündigungsrecht, welches binnen angemessener Frist nach dem Eigentümerwechsel geltend gemacht werden muss.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Der Einheitswertbescheid wurde nicht vorgelegt.

Trotz diesbezüglicher mehrfacher Anfrage bei der zuständigen Magistratsabteilung der Gemeinde Wien, wurden keine Angaben zu allfälligen offenen Abgaben für die Liegenschaft gemacht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine Grundstücksabgaben per Bewertungsstichtag offen gewesen sind. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass ein Rückstand besteht, wäre dieser Betrag vom Verkehrswert abzuziehen.

ENERGIEAUSWEIS

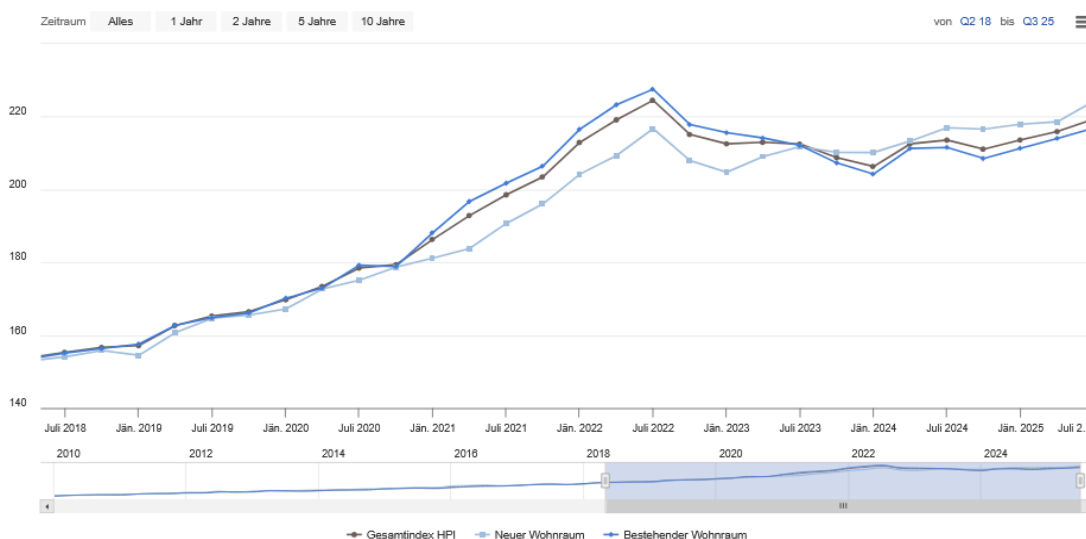
Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde nicht vorgelegt.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

In den Jahren 2018 bis 2022 war ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen. Seit Mitte 2022 ist ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage in Österreich festzustellen. 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 dem Preisabschwung von 2022 ist seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung mit leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Highlights

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



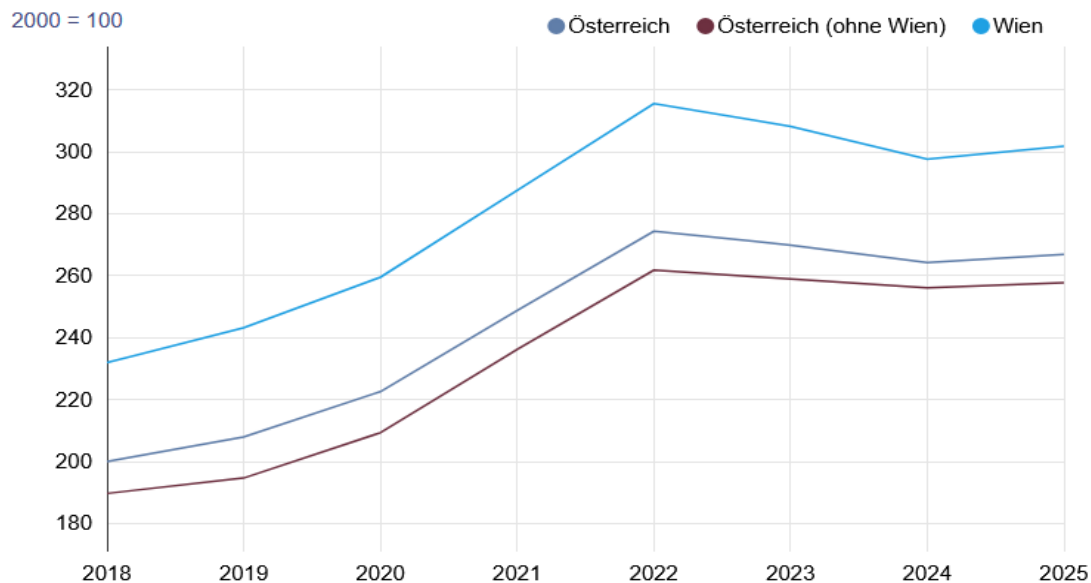
Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 18.12.2025

Neuer Wohnraum | Bestehender Wohnraum | Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:
<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand April 2026

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Fellmayr

Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand April 2026

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.

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die 2024 und 2025 wieder etwas über den Vorjahresvolumina liegen.

Auch wenn sich der Markt 2025 teilweise stabilisiert hat, führten die niedrigen Fertigstellungszahlen – insbesondere vor dem Hintergrund des unausgeglichene Verhältnisses von Angebot und Nachfrage – zu einer spürbaren Anspannung. Teile der Branche waren mit Projektstopps, Verzögerungen und zum Teil sogar Insolvenzen konfrontiert. Die Bautätigkeit in Wien konnte daher mit dem steigenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, besonders im frei finanzierten Segment verschärfte sich die Situation. Die Preise haben zwar zumeist bereits die Talsohle durchschritten, doch die Banken seien noch immer vorsichtig bei der Vergabe von Krediten.

Durch die zurückhaltende Kreditvergabe bestimmen hauptsächlich eigenfinanzierte Immobilienkäufe das Marktgeschehen, das sich wegen der zu geringen Kreditfinanzierung auf niedrigem Transaktionsniveau eingependelt hat. Dass der Staat kürzlich erstmals auch in die Preisgestaltung von Neubaumieten eingegriffen habe, sei kaum geeignet, um den Neubau anzukurbeln, fürchten eine Reihe von Immobilienexperten. Eigentümer würden Wohnungen lieber parafizieren und abverkaufen als vermieten.

Für den Bezirk Wien Hietzing zeigen die Kaufvertragsstatistiken, dass die Transaktionszahlen und auch die Transaktionsvolumina ab dem Jahr 2022 massiv rückläufig waren, und damit verbunden die Kaufpreise unter Druck geraten sind.

STATISTIKEN



Bezirk Wien 13., Hietzing: Kaufverträge

Zeitraum

2021 - 2025

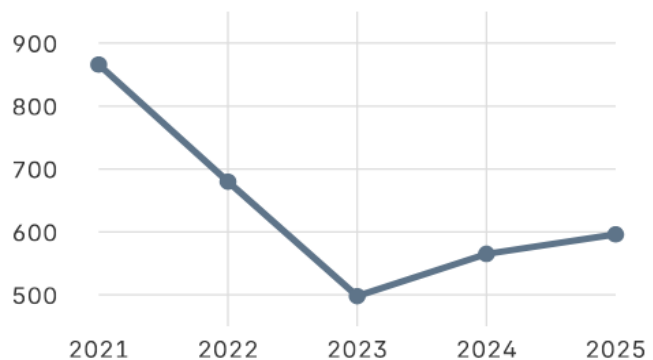
Transaktionen

3.205

2021 → 2025

-31 % ↓

Transaktionsanzahl



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 17.2.2026

Somit sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise im Bezirk rückläufig gewesen.

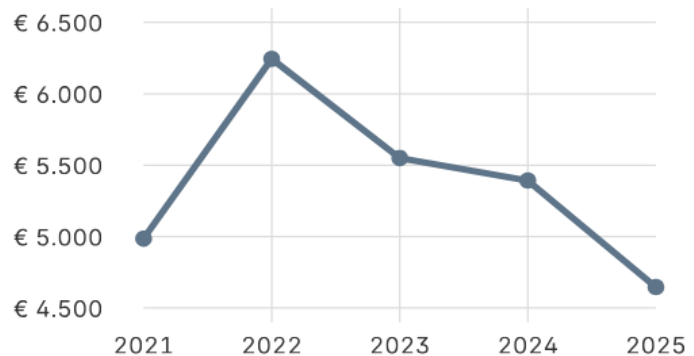
Ø Kaufpreis/m² 2025

€ 4.646,61

2021 → 2025

-7 % ↓

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 17.2.2026

Aus obiger Grafik ist deutlich erkennbar, dass die m²-Preise im Bezirk Hietzing ab 2022 bis 2024 rückläufig waren und sich ab 2024/25 auf niedrigem Niveau stabilisiert haben.

Aus dem Wohnungsmarktbericht 2026 (EHL-BUWOG) zeigt sich für den Bezirk Wien-Hietzing folgendes demografisches Bild:

Demografie

Wohnbevölkerung	56.108
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.565
Personen/Haushalt	2,09
Zuzüge	+ 5.224
Wegzüge	- 4.447
Wanderungsbilanz	+ 777

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

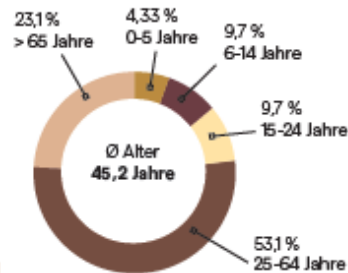
Wien	36,4 %
Hietzing	25,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Hietzing	€ 37.977

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Hietzing	45,2

**Wohnungspreise**

Eigentum	
Erstbezug	€ 8.000,- / m²
Sonstige	€ 5.950,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 16,90 / m²
Sonstige	€ 14,90 / m²

Zinshaus	€ 3.500,- bis € 5.300,- / m²
-----------------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

Die Wohnbevölkerung in Hietzing verfügt über ein hohes durchschnittliches Nettoeinkommen, das mit nahezu € 38.000,00 deutlich über den Wiener Durchschnitt von etwa € 30.000,00 liegt.

Erstbezugswohnungen sind im Eigentum durchschnittlich um € 8.000,00 je m² verkauft worden, während gebrauchte Wohnungen bei gerundet € 6.000,00 je m² gehandelt wurden.

BEWERTUNG

AUFTRAG

Die nachfolgende Bewertung berücksichtigt die im Befundteil enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1655 GB 01209

- unter den Prämissen
 - der Kontaminationsfreiheit
 - unter Berücksichtigung von Hinweisen auf ein Bestandsrecht, das vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann, da das Objekt nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegt
 - unter Berücksichtigung von C-LNR 1 ansonsten lastenfrei
- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 30.4.2025

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 (i.e. des Verkehrswertes) 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 Wertumessungen 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 Wertumessungen 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.

BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS UND WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die grundsätzlich dem Sachverständigen obliegende Wahl der Bewertungsmethode hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr den Umständen des Einzelfalles am besten entspricht.

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

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

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (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 eine Wohnliegenschaft (Baugrundstück mit Zweifamilienhaus), für das es Hinweise gibt, dass ein Bestandrecht besteht, welches vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des angegebenen Mietverhältnisses, wobei auch in Betracht zu ziehen sein wird, dass dieses Mietverhältnis nicht in den öffentlichen Büchern eingetragen ist und sich auf eine Wohnung in einem Gebäude mit nur zwei Wohneinheiten bezieht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen. Für die Ungemach und die allenfalls anfallenden Kosten bis zur Beendigung des angegebenen Mietverhältnisses ist vom Sachwert ein Wertabschlag vorzunehmen.

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

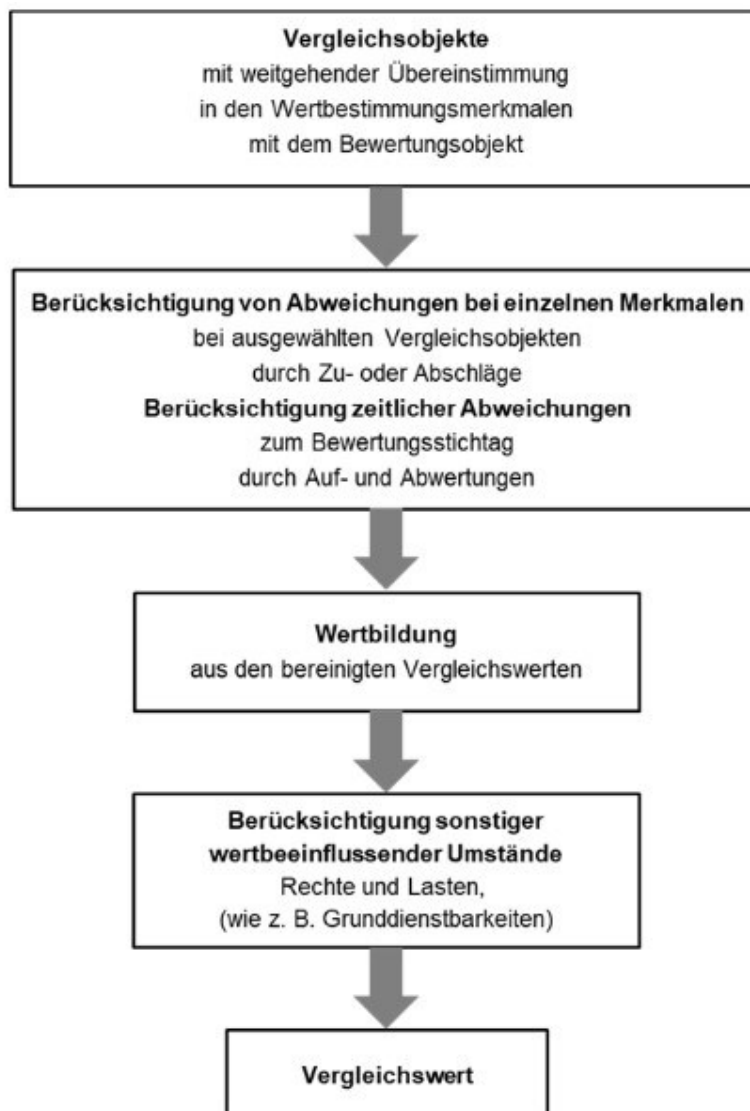


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: Eigene Darstellung: ÖNORM B 1802-1

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich in folgenden Phasen:

Phase 1 – Ausgangspunkt ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbarkeit bedeutet, dass hinsichtlich der wichtigsten wertbeeinflussenden Umstände Übereinstimmung mit der zu bewertenden Sache gegeben ist. Diese Umstände und Objektmerkmale sind neben der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit, die Lage des Grundstückes und des Bewertungsobjektes und die zeitliche Nähe des Verkaufsvorgangs zum Bewertungsstichtag.

Phase 2 – Der Verkehrswert ist am gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Daher müssen die Vergleichspreise auf allfällige ungewöhnliche Umstände überprüft werden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nur dann einbezogen werden, wenn das Maß dieses Einflusses wertmäßig erfasst werden kann, und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Phase 3 – Jede Liegenschaft ist individuell und weist mehr oder wenige große Unterschiede in seinen Merkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsobjekten auf. Diese qualitativen Unterschiede sind zu erheben und zu berücksichtigen. Weiters ist auch der zeitliche Unterschied zwischen Wertermittlungstichtag einerseits und den Zeitpunkten, zu den die Vergleichspreise auf dem Markt ausgehandelt wurden, andererseits zu berücksichtigen. Soweit diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Phase 4 – Nach erfolgter Abweichungsanalyse und quantitativer Erfassung der Merkmalsunterschiede ist zu berücksichtigen, dass diese adaptierten Kaufpreise in einer Streuungsbandbreite liegen. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereichs kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis als Vergleichswert anzusehen.

Phase 5 – Sind weitere wertbeeinflussende Umstände – wie Rechte und Lasten (beispielsweise Dienstbarkeiten) – gegeben oder ist die Lage auf dem Immobilienmarkt noch nicht hinreichend in die Vergleichswertermittlung einbezogen, ist aus dem ermittelten Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge abzuleiten.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert dieses Verfahren 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.

Beim Sachwertverfahren sind folgende Berechnungsschritte vorgesehen:

Schritt 1: Ermittlung des Bodenwerts als direkter oder indirekter Vergleichswert (siehe Beschreibung Vergleichswertermittlung)

Schritt 2: Berechnung des Bauwerts

Unter dem Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen zu verstehen. Dieser Wert ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neuherstellungskosten) abzüglich der altersbedingten Wertminderung und der infolge baulicher Mängel/Schäden bestehenden Wertminderung. Für Wohngebäude, Nebengebäude und bauliche Außenanlagen werden jeweils getrennte Einzelbauwerte berechnet.

Schritt 3: Berücksichtigung allfälliger sonstiger Wertminderung (beispielsweise wegen verlorenen Bauaufwands oder wirtschaftliche Wertminderung)

Schritt 4: Addition von Bodenwert und Bauwert(en) ergibt den Sachwert (vor Berücksichtigung besonderer Umstände wie beispielsweise Rechte und Lasten)

Schritt 5: Abzug/Zuschlag von ermittelten Wert für Rechte/Lasten oder Ähnliches ergibt den Sachwert der Liegenschaft.

Laut § 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist das Sachwertverfahren wie folgt festgelegt:

Sachwertverfahren

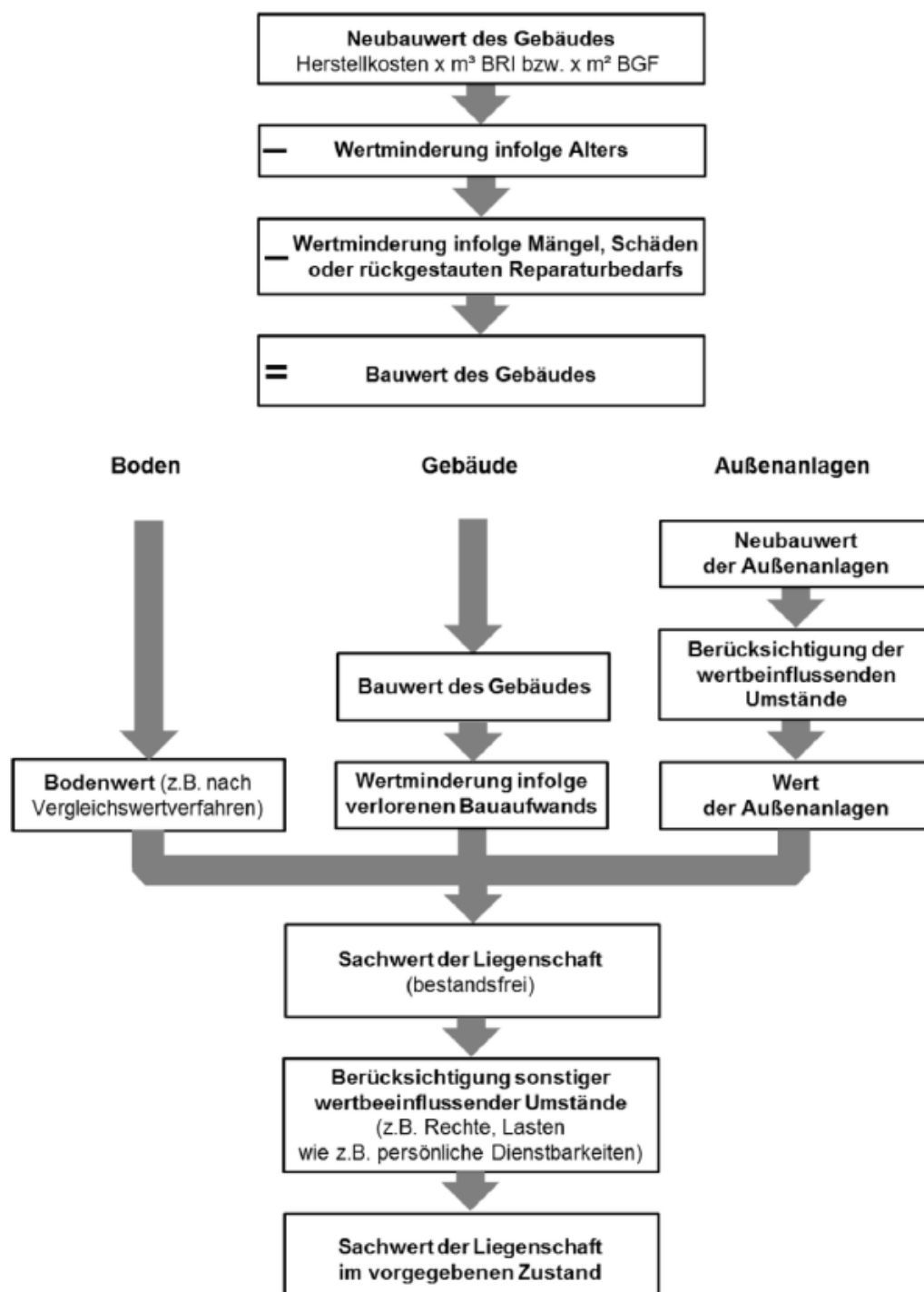
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(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.

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

Sachwertverfahren



Quelle: Eigene Darstellung: ÖNORM B 1802-1

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



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

Quelle: Eigene Darstellung: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG IM SACHWERTVERFAHREN

Der Verkehrswert der Liegenschaft GB 01209 EZ 1655 wird im Sachwertverfahren ermittelt.

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

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.

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und -praxis folgende Kriterien vor:

Zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu wertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungstichtag möglichst nahe liegen. Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, sodass - statistisch gesehen - eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktpreis, zulässt.

Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m² mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Gemäß ÖNORM hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- oder Abschlägen,

zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch

- Auf- bzw. Abwertung

zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Hietzing erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Liegenschaften oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist, ausgewiesen sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind und
4. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungstichtag stattgefunden haben

Folgende Transaktionen mit weitgehend vergleichbaren Grundstücken wurden erhoben:

Vergleichsliegenschaften

GB	EZ	TZ	Gst	Lage	KV-Datum	m²	Kaufpreis in €	Kaufpr./m² in €		
01201	2061	896	2023	1726	Heimschollengasse	12	14.03.2023	608	1.425.000	2343,75 Abbruchobj.
01213	1035	800	2023	506/18	Josef-Kyrle-Gasse	4-6	18.04.2023	1088	1.965.000	1806,07 Abbruchobj.
01209	1708	937/2024	689/3;690/3	Linzackergasse	10	19.12.2023	1460	2.375.000	1626,71	unbebaut
01209	3196	149	2024	1212/3	Turgenewgasse	7	08.01.2024	903	1.500.000	1661,13 unbebaut
01215	283	924	2024	134/42;134/2	Hügelgasse	4	12.04.2024	622	800.000	1286,17 Abbruchobj.
01209	2768	2020	2025	622/18;622/36	Adolfstorgasse	45	18.06.2025	587	966.006	1645,66
01209	3314	2475	2025	724/9	Matrasgasse		30.07.2025	661	1.200.000	1815,43

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

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 Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 587 m² und 1460 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark vom Bewertungsgegenstand mit einer Fläche von 536 m² abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings auch die allfällige Teilbarkeit von Grundstücken.

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 sehr 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

Jene Grundstücke, die in günstiger als die zu bewertende Liegenschaft gelegen sind, weil sie eine größere Distanz zu Hauptverkehrsstrecken, eine bessere infrastrukturelle

Erschließung oder eine ansprechendere Aussichtslage aufweisen, werden durch einen Wertabschlag an die Lagequalität der Bewertungsliegenschaft angepasst und vice versa.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

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
1726	W I 6,5 m o	49,3%	2	0,99	0,76	-25,00%
506/18	WI 7,5m gk	26,7%	2,5	0,67	1,12	10,00%
689/3;690/3	W I 6,5 m ogk	30,3%	2	0,61	1,23	20,00%
1212/3	WI 7,5m o	23,3%	2,5	0,58	1,28	25,00%
134/42;134/2	W I o	31,4%	2,5	0,78	0,95	-5,00%
622/18;622/36	W I 6,5m gk 200m ²	32,2%	2	0,64	1,16	15,00%
724/9	W I 6,5m o 200m ²	30,3%	2	0,61	1,23	25,00%
856/15	W I 6,5m o 200m²	37%	2,00	0,75		

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:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Die erhobenen Kaufverträge wurden in den Jahren 2022 bis Herbst 2025 abgeschlossen.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer ermittelt wurden, zugrunde gelegt.

Werte laut Immobilienpreisspiegel (IPS)						
Baugrundstücke Durchschnittspreis Wien-Hietzing						
IPS 2020	IPS 2021	IPS 2022	IPS 2023	IPS 2024	IPS 2025	Differenz in % zu 2025
901,58						38,02%
	981,31					26,80%
		1105,85				12,52%
			1182,36			5,24%
				1247,73		-0,27%
					1244,33	
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich Ausgabe 2025						

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

Gst.Nr.	KV	Größe	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfig./Beb.Abw	Abw. Zeitabstand (Veränd. lt. IPS)	m ² -Preis
1726	14.03.2023	608	1425000	2343,75	-2,50%	0,00%	-25,00%	5,24%	1822,06
506/18	18.04.2023	1088	1965000	1806,07	10,00%	0,00%	10,00%	5,24%	2261,94
689/3;690/3	19.12.2023	1460	2375000	1626,71	15,00%	0,00%	20,00%	5,24%	2281,32
1212/3	08.01.2024	903	1500000	1661,13	10,00%	-10,00%	25,00%	-0,27%	2071,89
134/42;134/2	12.04.2024	622	800000	1286,17	-2,50%	-10,00%	-5,00%	-0,27%	1057,59
622/18;622/36	18.06.2025	587	966006	1645,67	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	1892,52
724/9	30.07.2025	661	1200000	1815,43	-5,00%	0,00%	25,00%	0,00%	2178,52
		536		1740,70					1937,98
gerundet									1938,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

€ 1.938,00

per 30.4.2025 angesetzt.

Zur Plausibilisierung des obigen Werts wurden aktuelle Grundstücksangebote für Hietzinger Baugrundstücke herangezogen. Dabei zeigt sich, dass Bauland mit Angebotspreisen zwischen ca. € 1550,00 und € 2300,00 je m² Grundfläche aktuell am Markt angeboten werden. Im Durchschnitt beträgt der Angebotspreis € 1921,00. Daraus lässt sich ableiten, dass der oben ermittelte m²-Vergleichswert in der Höhe von

€ 1.938,00

sichtlich marktgerecht ist.

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

Berechnung des Bodenwerts

	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	536	1.938,00 €	1.038.768,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			1.038.768,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung (Infrastrukturabgaben), Anschlusskosten für Strom, Wasser, Kanal			20.000,00
ergibt Bodenwert gesamt			1.058.768,00
gerundet			1.059.000,00

BAUWERT DES GEBÄUDES

Die Angaben des Eigentümerversetzers, die Unterlagen aus dem Bauakt und die Wahrnehmungen bei der Besichtigung werden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben laut Befund zugrunde gelegt. Dabei werden nur jene Gebäude/Bauwerke und Flächen einbezogen, die laut Baubehörde augenscheinlich genehmigt sind.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 1. Quartal 2025) in Wien bei normaler Ausstattung etwa € 3.300 je m² Wohnnutzfläche.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus sind geringe baulichen Mängel, die über die altersgemäße Wertminderung hinausgehen, ersichtlich gewesen. Daher wird ein Wertabschlag angesetzt.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Für die Alterswertminderung wird daher zunächst vom Jahr der Baubewilligung (etwa 1913) ausgegangen. Angesichts der umfassenden Gebäuderenovierungen wird eine kalkulatorische Verjüngung des Gebäudes angesetzt und ein fiktives Alter von 30 Jahren angenommen. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudealter und Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Bei Massivbauten wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von etwa 70 Jahren ausgegangen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird für unzeitgemäße bauphysikalische Kennwerte ein Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES					
Normalherstellungskosten			€/m ² WNFL	€/m ² WNFL	
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)					
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 2025			3.300,00		
Baukosten Kellergeschoss		70%	2.310,00		
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)					
84,01	2310,00	KG		194.051,55	
176,22	3300,00	EG+DG		581.522,70	
260,22 NFL					
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten für Wohngebäude)					775.574,25
Teilabweichung + / -				0,00%	0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag					775.574,25
abzüglich Reparaturbedarf im Wohngebäude					
Instandsetzungen im Wohngebäude				-5,00%	-38.778,71
ergibt gekürzten Herstellungswert					736.795,54
abzüglich Wertminderung wegen Alters:					
	Bewertungsjahr			2025	
	Baujahr (Jahre der Baubewilligung)			1913	
	Alter ab Baujahr			112	
	geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund vorgenommener San.			40	
	kalkulatorisches Alter somit			30	
	n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			70	
	a ... relatives Alter = kalk.Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:			0,429	
	Alterswertminderung linear in %			-42,85714%	-315.769,52
ergibt Bauwert (vorläufig)					421.026,02
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung/ungünstige bauphysikal.Werte				-5,00%	-21.051,30
ergibt Bauwert					399.974,72
gerundet					400.000,00
Bauwert in Prozent des Neubauwerts				51,57%	

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege und Zufahrten, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Abstellplatz und Gartenterrasse) im Außenbereich. Für diese wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DER AUSSENANLAGEN	
Zeitwert der baulichen Außenanlagen (Hauszu- und ableitungen, Einfriedung, Terrasse)	15.000,00
Zeitwert des Schwimmbeckens (wird nicht gesondert angesetzt - baubehördliche Bewilligung fehlt, Funktionstüchtigkeit nicht bestätigt)	0,00
	15.000,00

SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von

- Bodenwert,
- Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen),
- Wert des Zubehörs und
- Wert der sonstigen Anlagen

ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme keine „Sonstige Anlagen“ vorhanden.

Sachwert	
Bodenwert	€ 1.058.768,00
Bauwert Wohngebäude	€ 399.974,72
Bauwert Außenanlagen pauschal	€ 15.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal	€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 1.473.742,72
zuzüglich Wert des Zubehörs *)	
im UG (Sauna und Dusche im Wellnessbereich)	€ 3.000,00
im EG (WC, Badezimmer, Einbauküche)	€ 5.000,00
im DG (Bad, WC-Raum, Einbauküche)	€ 6.000,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 1.487.742,72
gerundet	€ 1.490.000,00
*) laut Angaben des Eigentümerversprechers sind die Sanitäreinrichtungen etwa 10-15 Jahre alt, ein altersgerechter, gesonderter Verkehrswert wird angesetzt.	

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 1655 GB 01209

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Sachwerts. Die üblichen marktrelevanten Zu- und Abschläge wurden zwar bereits bei der Ermittlung von Bodenwert und Bauwert berücksichtigt.

Der Sachwert stimmt mit dem Verkehrswert wegen der bestehenden Hinweise auf ein Bestandrecht, das vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann, nicht überein.

Für die zeitlichen und finanziellen Hindernisse wegen dieses Bestandrechts ist ein Abschlag zur Marktanpassung erforderlich:

Verkehrswert der Liegenschaft		
Bodenwert		1.058.768,00
Bauwert Wohngebäude		399.974,72
Bauwert Außenanlagen pauschal		15.000,00
Sonstige nicht bauliche Anlagen pauschal		0,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		1.473.742,72
zuzüglich Wert des Zubehörs *)		
im UG (Sauna und Dusche im Wellnessbereich)		€ 3.000,00
im EG (WC, Badezimmer, Einbauküche)		€ 5.000,00
im DG (Bad, WC-Raum, Einbauküche)		€ 6.000,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		1.487.742,72
Marktanpassung Zuschlag	0%	0,00
Marktanpassung Abschlag wegen Risiko/Zeit für Beendigung des Mietverhältnisses	-2,0%	-29.754,85
Verkehrswert		1.457.987,87
gerundet		1.460.000,00
<i>offene Grundstücksabgaben - wurden durch die Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien trotz mehrfacher Aufforderung nicht mitgeteilt. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine Grundstücksabgaben per Bewertungsstichtag offen gewesen sind. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass ein Rückstand besteht, wäre dieser Betrag vom Verkehrswert abzuziehen.</i>		
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		1.457.987,87
gerundet		1.460.000,00

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen zwei Pfandrechte einverleibt. Weiters ist die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens im C-Blatt eingetragen. Unter C-LNR 1 ist die Reallast für die Stadt Wien gemäß dem Dekret vom 26.8.1912 eingetragen. Die diesbezügliche Urkunde liegt in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht nicht auf.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Reallast für die Stadt Wien laut Eintragung unter C-LNR 1 ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die aufgetragene Last aus dem Jahr 1912 im Zusammenhang mit der späteren Bauführung steht und im Zuge der Gebäudeerrichtung mit Baubewilligung aus dem Jahr 1913 berücksichtigt wurde.

Außerbücherliche Lasten wurden nicht mitgeteilt: Trotz diesbezüglicher mehrfacher Anfrage bei der zuständigen Magistratsabteilung der Gemeinde Wien, wurden keine Angaben zu allfälligen offenen Abgaben für die Liegenschaft gemacht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine Grundstücksabgaben per Bewertungsstichtag offen gewesen sind. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass ein Rückstand besteht, wäre dieser Betrag vom Verkehrswert abzuziehen.

Der Verkehrswert versteht sich unter Berücksichtigung der Lasten C-LNR 1 ansonsten lastenfrei und weiters unter Berücksichtigung des Umstands, dass es Hinweise für ein Bestandrecht gibt, das vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 1655 GB 01209 bestehend aus dem Grundstück Nr. 856/15, in natura mit einem Wohngebäude und Außenanlagen bebautes Grundstück mit der Liegenschaftsadresse

1130 Wien, Veitingergasse 102,

beträgt per Bewertungsstichtag 30.4.2025 gerundet

1.460.000,00 €

(in Worten: eine Million vierhundertsechzigtausend Euro).

Der Wert des mitzuversteigernden Liegenschaftszubehörs (Sanitäreinrichtungen und Einbauküchen) ist im obigen Wert enthalten und beträgt

14.000,00 €

(in Worten: vierzehntausend Euro)

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert versteht sich

- unter den Prämissen
 - der Kontaminationsfreiheit
 - unter Berücksichtigung von Hinweisen auf ein Bestandsrecht, das vom Erwerber gemäß § 1120 ABGB gekündigt werden kann, da das Objekt nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegt
 - unter Berücksichtigung von C-LNR 1 ansonsten lastenfrei
- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 30.4.2025

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.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 62 Seiten zuzüglich 46 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 elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 3.6.2026