



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 24 E 69/24y

Auftrag: Verkehrswertermittlung der Liegenschaft

B-LNr. 6 mit 4/9 Anteilen

B-LNr. 5 mit 4/9 Anteilen

B-LNr. 4 mit 1/9 Anteilen

der EZ 1178, KG 01105 Oberlaa Stadt

Adresse: 1100 Wien, Langsulgasse 16

Stichtag: 21. Mai 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 21. Mai 2025 (als Tag der Befundaufnahme)	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	6
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Flächenwidmung	14
2.3.3. Anschlüsse	16
2.3.4. Kontaminationen	17
Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat	18
2.4. Gebäudebestand	20
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	22
2.6. Detailbeschreibung	23
2.6.1. Hauptgeschoss	23
2.6.2. Kellergeschoss	26
2.6.3. Dachgeschoss	27
2.7. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	28
2.8. Nutzfläche	29
2.9. Betriebskosten	29
2.10. Bestandsrechte	29
2.11. Energieausweis	29
3. Gutachten	30
3.1. Bewertungsgrundsätze	30
3.2. Restnutzungsdauer	32
3.2.1. Technische Lebensdauer	32
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	32
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	33



3.3. Bewertung	34
3.3.1. Bodenwert	34
3.3.2. Zeitliche Anpassung	36
3.3.3. Sachwert	40
3.4. Verkehrswertermittlung	42
4. Zusammenfassung	44
5. Anmerkung	45
5.1. Umsatzsteuer	45
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	45
6. Fotodokumentation.....	47
7. Anlage	60



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	7
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	8
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7:	medizinische Versorgung	10
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 10:	Luftbild	12
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13:	Fluglärm [dB]	14
Abb. 14:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 15:	Kanalanschluss	16
Abb. 16:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	17
Abb. 17:	Sicherheitszonenplan Flughafen Wien-Schwechat	18
Abb. 18:	Ansichten	20
Abb. 19:	Schnitt	20
Abb. 20:	Grundriss Hauptgeschoss	24
Abb. 21:	Grundriss Kellergeschoss	26
Abb. 22:	Übersichtskarte der Vergleichswerte	36

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 24, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Mag. Eva Heisinger, mit Beschluss vom 21. April 2025 eingelangt am 24. April 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

1. Betreibende Partei

Wolfgang Pöll
Paulasgasse 26/5/11
1110 Wien

vertreten durch

Mag. Wolfgang GARTNER, Rechtsanwalt
Salzgries 17/DG/11A
1010 Wien

2. Betreibende Partei

Markus Pöll
Einödstraße 36
2511 Pfaffstätten, Bez. Baden

vertreten durch

Mag. Wolfgang GARTNER, Rechtsanwalt
Salzgries 17/DG/11A
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Stefan Pöll
Philippovichgasse 1-3/10/3
1190 Wien

wegen: EUR 136.229,44 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **24 E 69/24y**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von insgesamt 9/9 Anteilen, B-LNr. 4-6 der Liegenschaft EZ 1178, KG 01105 Oberlaa Stadt in 1100 Wien, Langsulgasse 16 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 21. Mai 2025 (als Tag der Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 21. Mai 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen
 - Frau Ida Nebosis (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- kanzeleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01105 Oberlaa Stadt
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 1178

Letzte TZ 4072/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2861/3	Gärten(10)	434	Langsulgasse 16
2861/4	Bauf.(10)	99	
GESAMTFLÄCHE		533	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1800/1962 Bauplatz (auf) Gst 2861/3
b 2412/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 758
- 2 a 1800/1962 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem
Pkt 1 Bescheid 1960-05-17
b 2412/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 758
- 3 a 1800/1962 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 4 Bescheid 1960-05-17
b 2412/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 758
- 4 a 2412/1983 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins Gst 2861/3
2861/4
- 5 a 426/1987 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 2861/3,
2861/4

***** B *****

4 ANTEIL: 1/9

Stefan Pöll

GEB: 1980-12-03 ADR: Murhoferweg 9/6/7/37 1110

a 5370/1996 Einantwortungsurkunde 1996-02-07 Eigentumsrecht

d 5826/1999 Großjährigkeit

e 666/2024 Klage (24 Cg 114/24x LG für ZRS Wien)

5 ANTEIL: 4/9

Markus Pöll

GEB: 1975-03-09 ADR: Einödstraße 36, Pfaffstätten, Bez. Baden 2511

a 666/2024 Klage (24 Cg 114/24x LG für ZRS Wien)

b 3865/2024 Einantwortungsbeschluss 2023-07-13 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 4/9

Wolfgang Pöll

GEB: 1968-11-15 ADR: Paulasgasse 26/5/11, Wien 1110

a 666/2024 Klage (24 Cg 114/24x LG für ZRS Wien)

b 3865/2024 Einantwortungsbeschluss 2023-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 4

a 2897/2024 Versäumungsurteil 2024-04-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 7.359,91

Zinsen und Kosten lt. Exekutionsantrag samt Bewilligung,

Antragskosten EUR 835,42 für Wolfgang Pöll u. Markus Pöll

(24 E 46/24s)

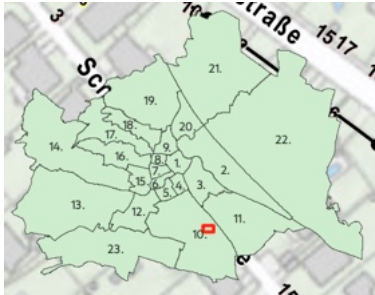


3 a 4072/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens -
Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft
(EUR 136.229,44 samt Anhang) für Wolfgang Pöll, geb.
15.11.1968 und Markus Pöll, geb. 09.03.1975 (24 E 69/24y)

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse 1100 Wien, Langsulzgasse 16. Die Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Langsulzgasse – Palisagasse - Senfgasse – Bitterlichstraße.

Die Langsulzgasse verläuft von der Bitterlichstraße im Nordwesten bis zur Palisagasse im Südosten. Sie ist in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde sie 1957 nach der gleichnamigen historischen Flurbezeichnung (auch „Lange Sulz“); vorher Sportweg.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23) und „Meidling“ (12), im Norden „Margareten“ (5), „Wieden“ (4) und „Landstraße“ (3) und im Osten „Simmering“ (11). Favoriten hat ca. 212.000 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstanden auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

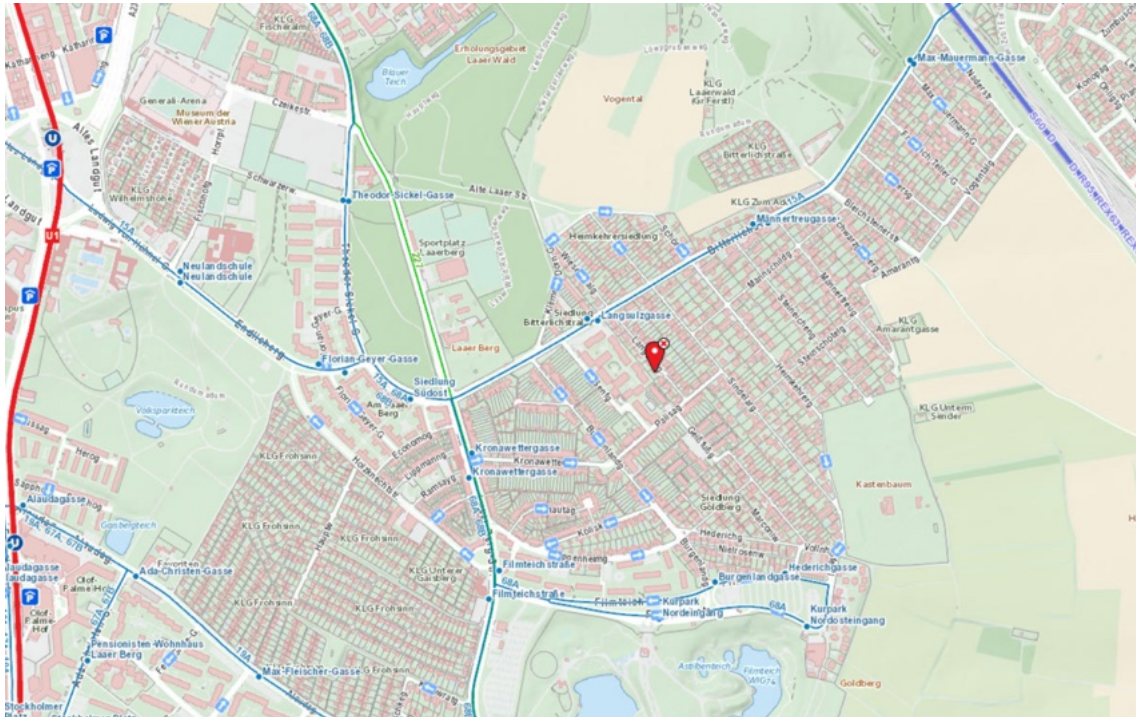
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich die Haltestelle der Autobuslinie 15A sowie diverser Regionalbuslinien. Mit der Autobuslinie 15A wird die U-Bahnhaltestelle „Altes Landgut“ der Linie U1 erreicht.

Die Autobuslinie **15 A** fährt von der U-Bahnstation „Meidlinger Hauptstraße“ über den Wienerberg, die Raxstraße und den Laaer Berg bis nach 11., Grillgasse.

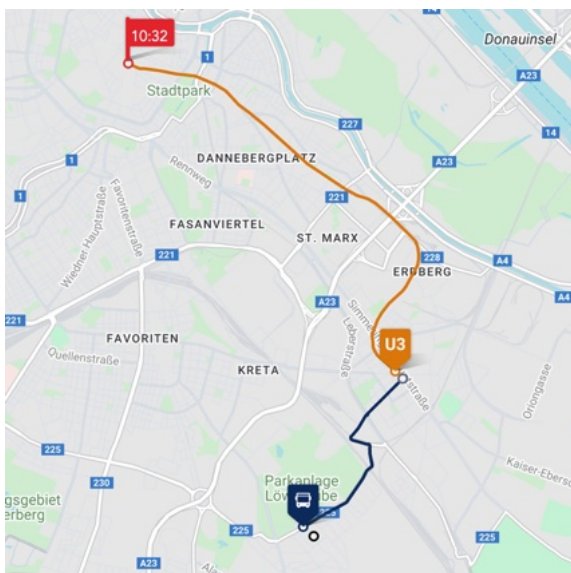


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Quelle: www.wienerlinien.at

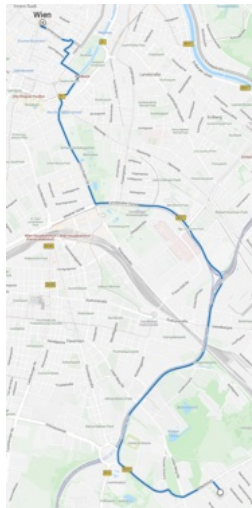
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 30 Minuten.



2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Langsulzgasse ist in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist unter anderem aufgrund der geringen Breite der Langsulzgasse als durchschnittlich bis schwierig zu bezeichnen. Der 10. Bezirk ist seit September 2017 überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Es befinden sich keine Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung.

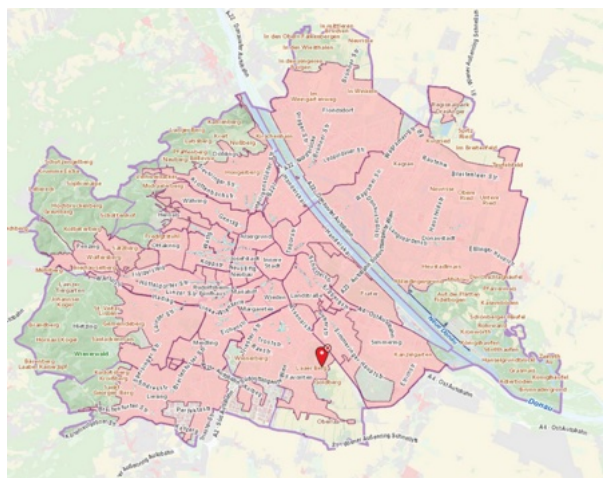
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 9,1 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oeamtc.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Kurzparkzone (KPZ) v

Parkdauer 2h MO-FR 9-22h

Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Bitterlichstraße führt zur Endlichergasse und diese direkt zum Verteilerkreis Favoriten, der die Anbindung zur A23 Südosttangente ist. Über die A23 werden alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen erreicht.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	30 Min.	9,1 km
Westbahnhof	k.A.	35 Min.	9,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	25 Min.	4,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	30 Min.	8,5 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	22,0 km



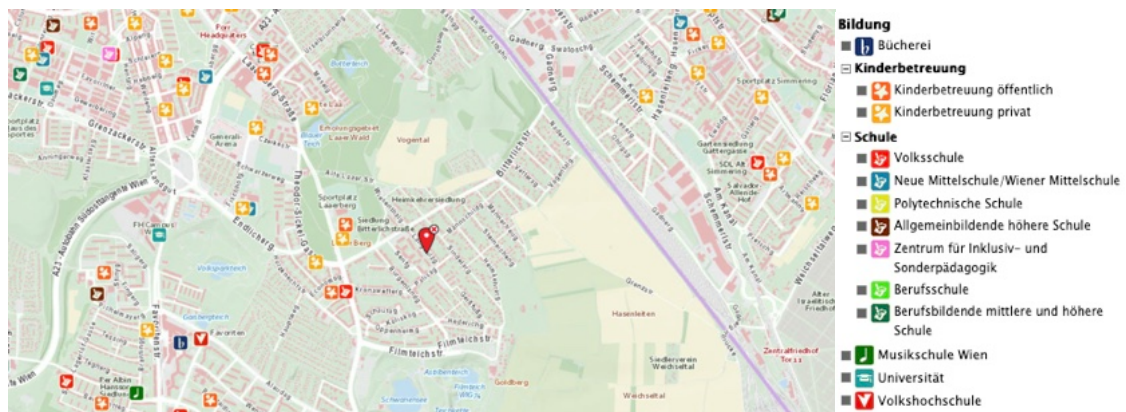
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Laaer-Berg-Straße und Favoritenstraße.

Freizeit: In unmittelbarer Nähe befindet sich das Erholungsgebiet Laaer Wald und der Kurpark Oberlaa. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

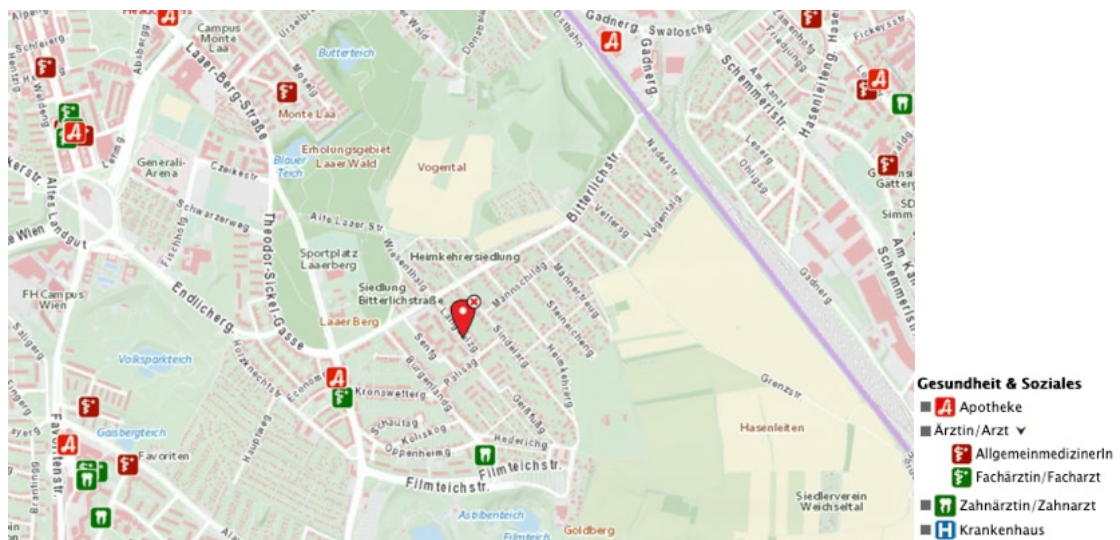
Gesundheit: Eine Apotheke befindet sich in der Laaer-Berg-Straße 168.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung



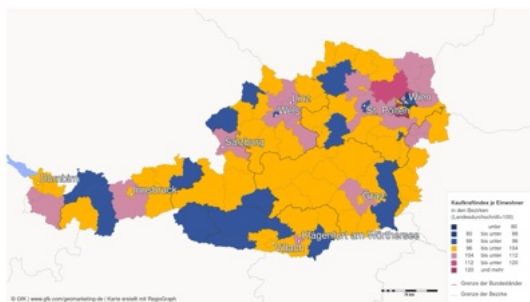
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

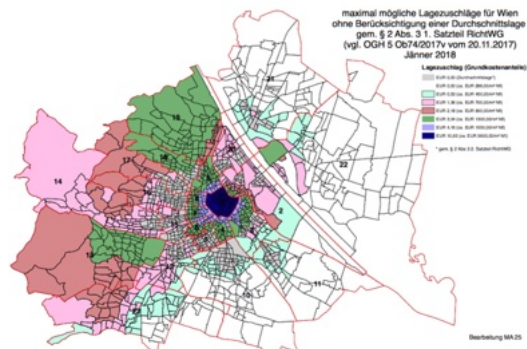
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2025

NIQ GfK



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Langsulzgasse gegen Nordosten orientiert. Das Niveau des Grundstücks steigt nach Südwesten an und die Grundstücksconfiguration ist annähernd rechteckig. Die Gesamtgröße beträgt gemäß Grundbuchsstand 533 m².

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2861/3		Gärten(10)	434	Langsulzgasse 16
2861/4		Bauf.(10)	99	
GESAMTFLÄCHE			533	
Legende:				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
***** A2 *****				

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe

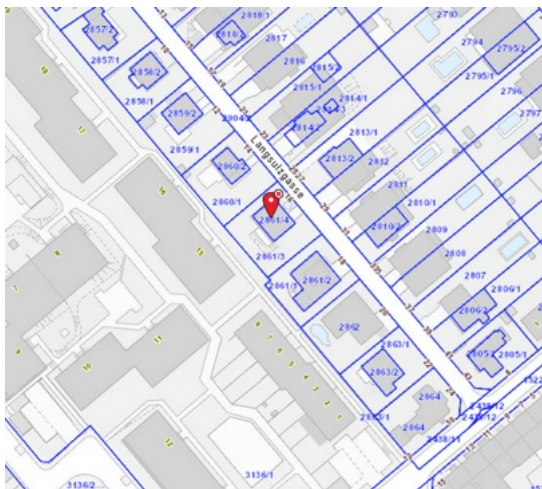
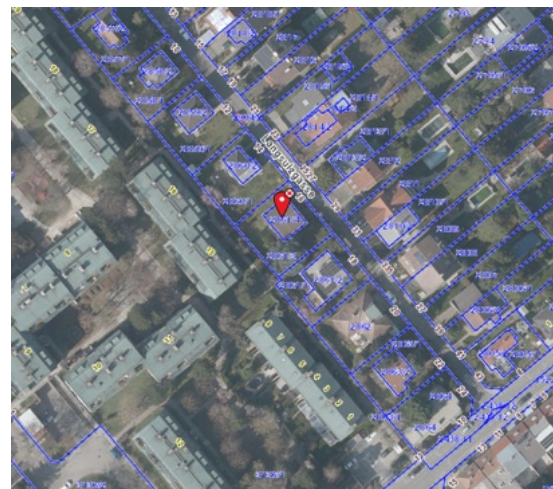


Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

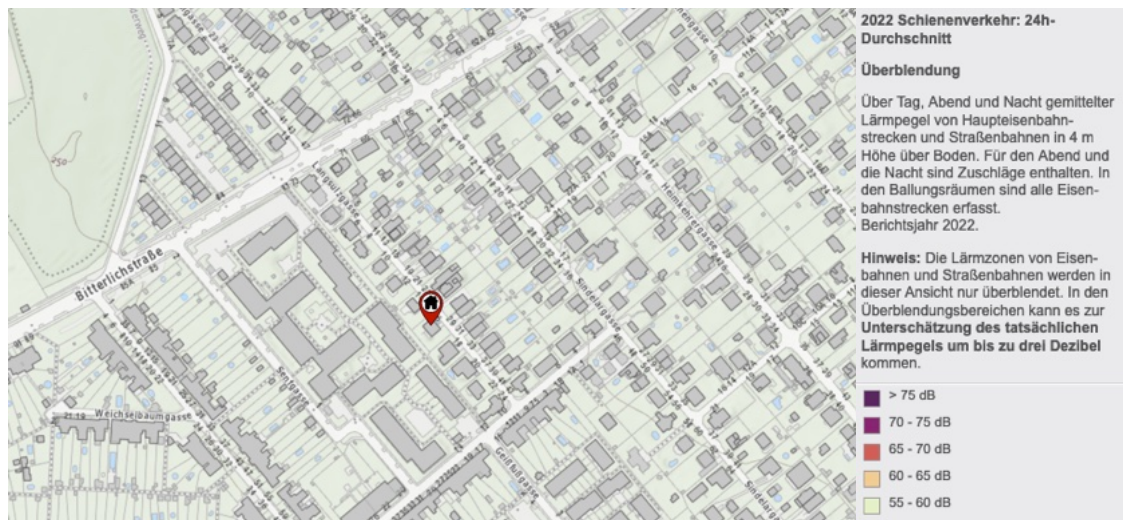


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



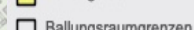
Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 13: Fluglärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarten eine leichte Beeinträchtigung durch Straßenlärm gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at



Derzeit gilt eine Bausperre nach § 8 Abs. 2 der Wiener BO:



Quelle: www.wien.gv.at

„Bausperre

§ 8.

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen oder Neu-, Zu- oder Umbauten sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

- 1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.*
- 2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.“*



Flächenwidmung (vor der Bausperre) der bewertungsgegenständlichen Grundstücke:

Bereich 1:

- Bauland – Wohngebiete
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m
- offene oder gekuppelte Bauweise
- derzeit Bausperre nach §8 BO

Bereich 2:

- Vorgartentiefe 5 m
- derzeit Bausperre nach §8 BO

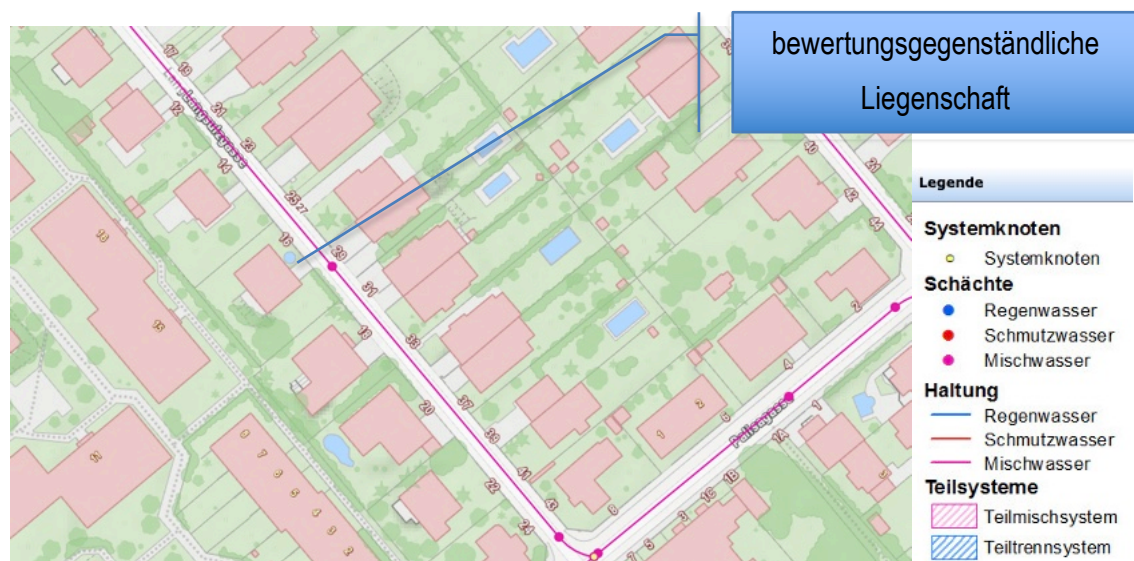
Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Auf kanis.at ist folgende Information zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verzeichnet:

Abb. 15: Kanalanschluss



Quelle: www.kanis.at

2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.altlasten.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

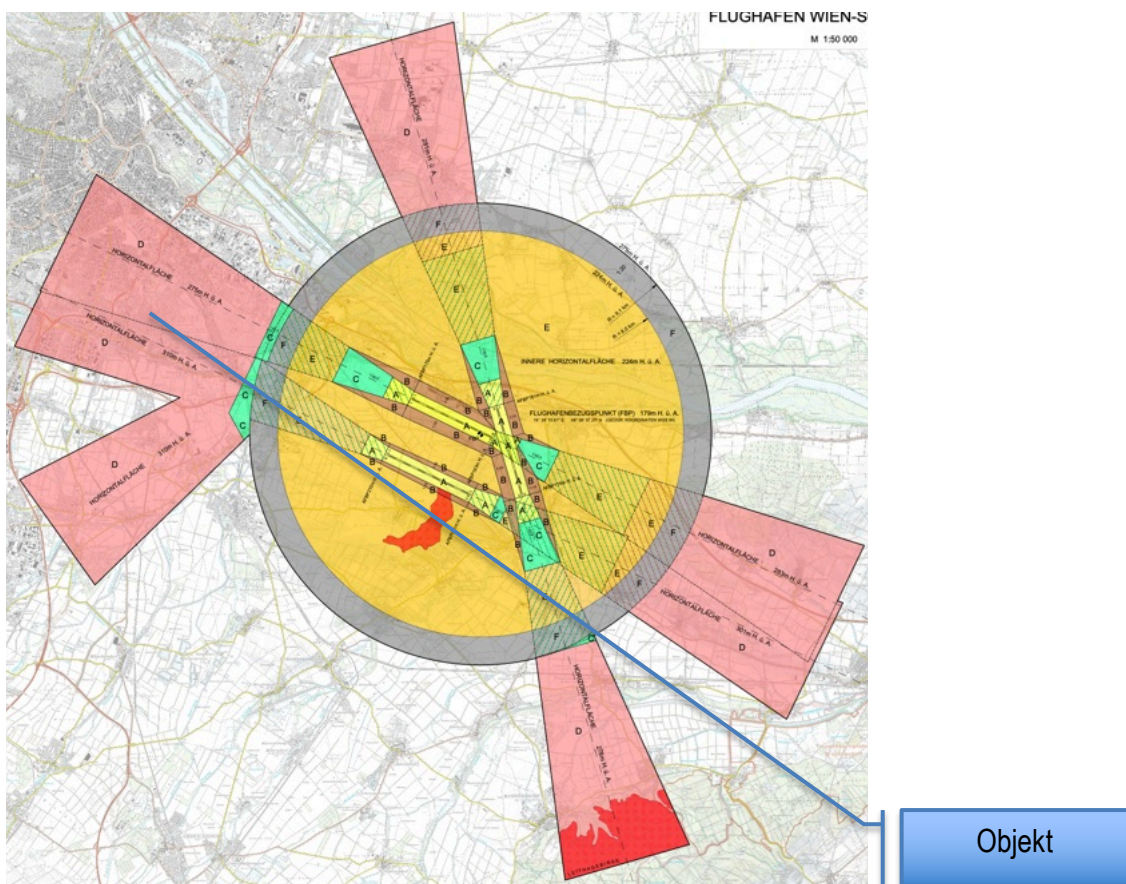
- Alttablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Alttablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat

Abb. 17: Sicherheitszonenplan Flughafen Wien-Schwechat



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Wenn ein Gebäude im Bereich einer Sicherheitszone errichtet werden soll, so wird die Planung vom Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) bzw. der Austro Control GmbH nach folgenden Parametern überprüft:

Lage des Objektes (§§ 85, 86 und 92 LFG):

- Bereich der Sicherheitszone
- Höhe des Gebäudes
- Durchdringung der Sicherheitszone und Erfordernisse von Ausnahmegewilligungen



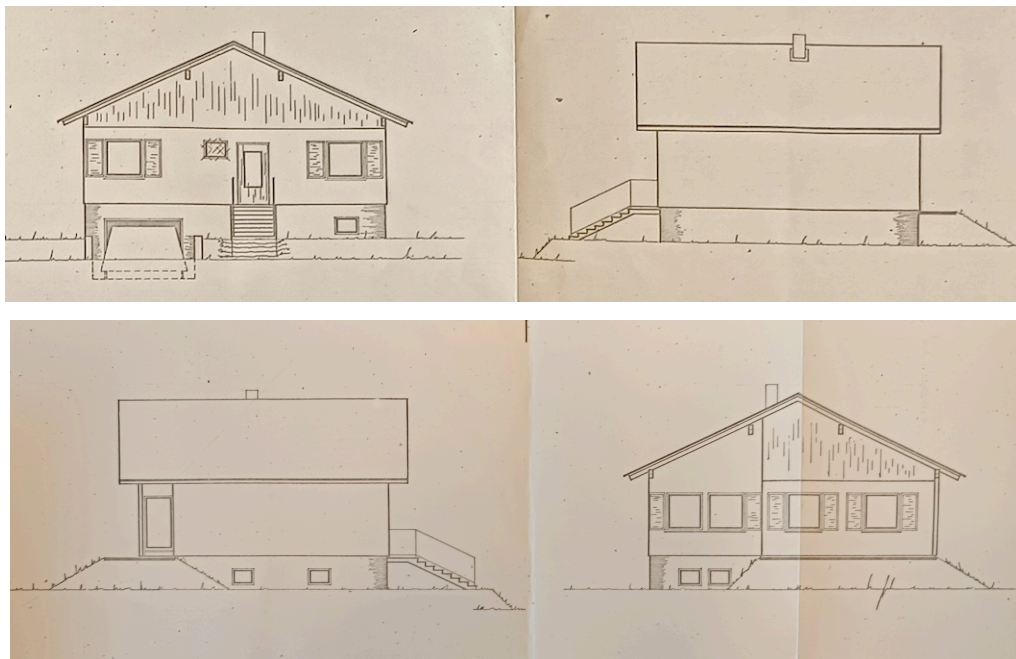
Elektrische oder optische Störwirkungen durch das Objekt (§ 94 LFG):

- Beeinträchtigung des Funksignals von Flugsicherungsanlagen (Abschattung, Verfälschung, Dämpfung)
- Blendung und Reflexionen auf z.B. Piloten oder Angestellte der Flugsicherungsstelle (z.B. PV-Anlagen)
- Verwechslungsgefahr mit Navigations- bzw. Befeuerungsanlagen

2.4. Gebäudebestand

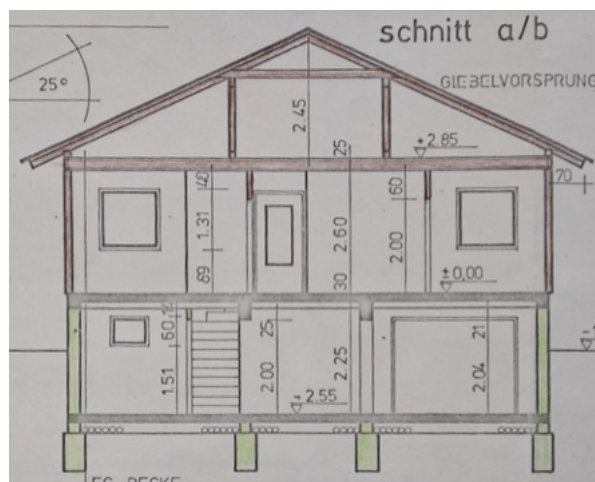
Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich um das Jahr 1979 errichtet wurde.

Abb. 18: Ansichten



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, mit Bescheid vom 16. Oktober 1979)

Abb. 19: Schnitt



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, mit Bescheid vom 16. Oktober 1979)



Die Liegenschaft wird vom Straßenzug Langsulgasse über eine Gartentüre bzw. ein Gartentor zur Garagenabfahrt erschlossen. Straßenseitig ist ein Metallzaun auf einem Betonsockel inklusive der zuvor genannten Gartentüre bzw. des Gartentors der im Kellergeschoss befindlichen Garage vorhanden, die restlichen Seiten des Gartens werden durch diverse Maschendrahtzäune begrenzt.

Über einen begrünten Gartenbereich mit einem gepflasterten Gehweg wird das Gebäude erreicht. Rund um das Gebäude besteht ein Traufenpflaster aus Waschbetonplatten. Im straßenabgewandten Bereich des Gartens ist eine Terrasse gelegen, die vom Garten und dem Wohnküche des Hauses betreten werden kann.

Das Gebäude wird über eine geflieste Außentreppe mit Metallgeländer über eine einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz betreten.

Nutzung:	Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Keller Hauptgeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Dach:	Satteldach
Abfallrohre:	außen liegend
Fassade:	verputzt/glatt bzw. verkleidet, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	überwiegend Isolierglasfenster, im Hauptgeschoss mit Außenrollos
Haustor:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz
Stiegenhaus:	massive Treppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf vom/zum Kellergeschoss bzw. Dachluke vom/zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	Laminat bzw. Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt, teilweise verflies in den Nassräumen
Decken:	gemalt



Heizung:	lt. Aussage der anwesenden Partei Elektroheizung mit Speicherofen und Radiatoren in der Wohnküche und dem Bad, Festbrennstoffofen in der Wohnküche
Außenanlagen:	begrünt, Gehwege und Traufenpflaster mit Waschbetonplatten befestigt, straßenseitig Metalleinfriedung auf Betonsockel restliche Begrenzung aus Maschendrahtzaun, teilweise Hecken als zusätzliche Begrenzung und Sichtschutz im Gartenbereich vorhanden, weiters gibt es im straßenseitigen Bereich einen Installationsschacht mit Anschluss an den Kanal – ehemalige Senkgrube
Sonstiges	Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein Revisionsschacht, dessen Verwendungszweck nicht eruiert werden konnte

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der Baubehörde gibt es auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

Im Zuge der Akteneinsicht bei der zuständigen Baubehörde konnten folgende bewertungsrelevante Bescheide erhoben werden:

- Bescheid – Abtragung und Errichtung eines Kleinhauses, vom 16. Oktober 1979
- Baubeginnanzeige – Errichtung eines Kleinhauses, vom 20. November 1979
- Bescheid – Stundung der Herstellung des endgültigen Gehsteiges, vom 24. Jänner 1983
- Bescheid – Benützungsbewilligung, Gebäude, vom 20. Juni 1984
- Bescheid – Baubewilligung, Herstellung eines Kanalanschlusses, vom 25. Februar 1992
- Fertigstellungsanzeige – Kanalanschluss vom 22. Februar 2001



2.6. Detailbeschreibung

Das Gebäude wird über eine verflieste Treppe mit Metallgeländer über eine einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz betreten. Vom Eingangsbereich gelangt man über eine L-förmige Treppe in das Kellergeschoss. Das Kellergeschoss kann weiters über den Gartenbereich und das elektrische Garagentor betreten werden. Der Eingangsbereich des Hauptgeschosses erschließt, neben dem WC und dem Badezimmer, auch den Flur des Hauptgeschosses. Über diesen wiederum gelangt man über eine Dachbodenluke mit Falttreppe in das nicht ausgebaute Dachgeschoss bzw. in die weiteren Räume des Hauptgeschosses. Innerhalb des Einfamilienhauses sind Holztüren in Holzzargen vorzufinden.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Legende:

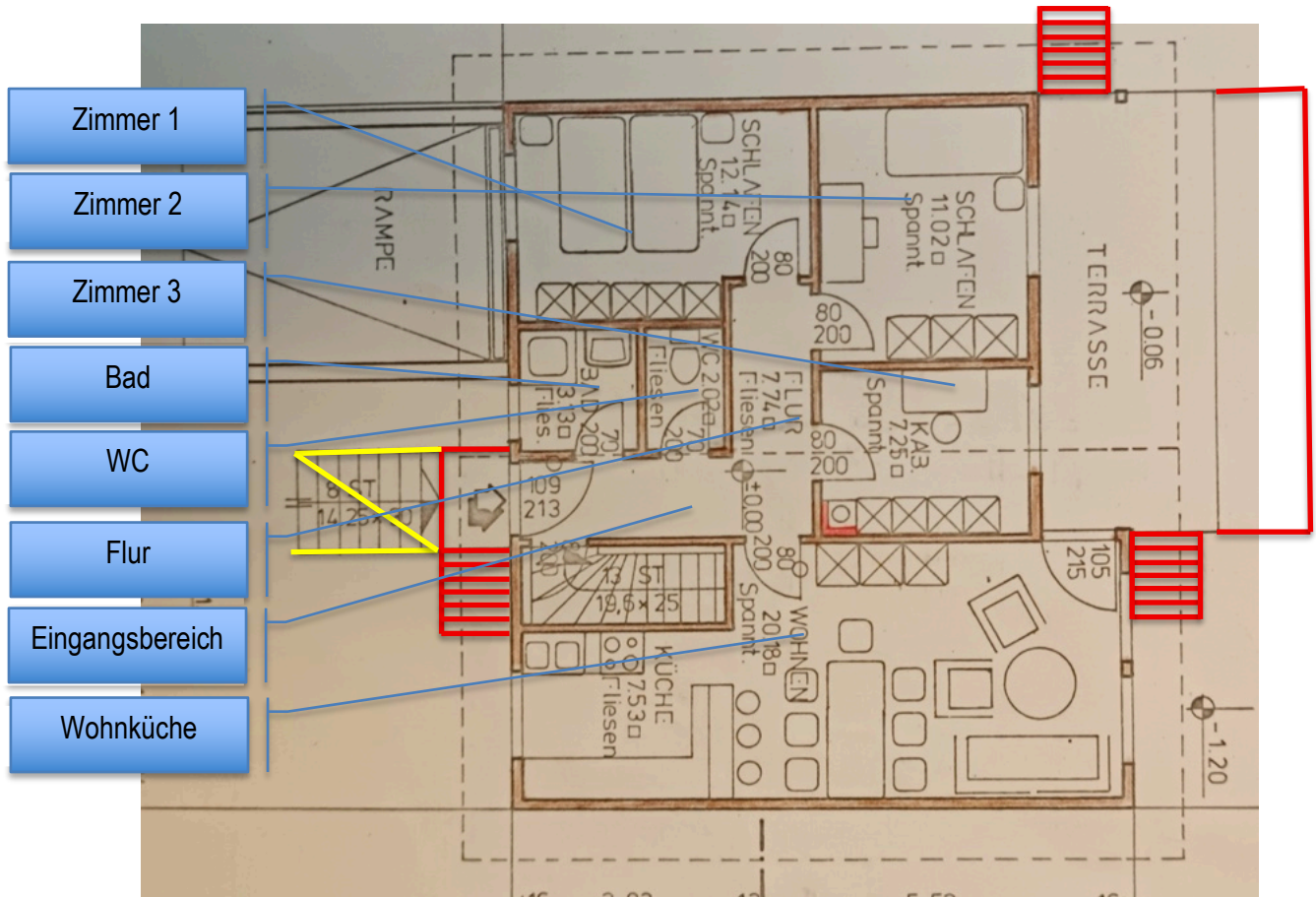
AW	Abwasch	HIF	Holzisolierglasfenster
DU	Dusche	KIF	Kunststoffisolierglasfenster

2.6.1. Hauptgeschoss

Das Hauptgeschoss wird über eine einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz vom Vorgarten oder über eine Balkontüre von der Terrasse betreten. Rechterhand vom straßenseitigen Eingangsbereich befindet sich der geflieste und durch eine Holzbrüstung abgesicherte Abgang ins Kellergeschoss, linkerhand befinden sich WC und Badezimmer des Hauptgeschosses. Der über einen Durchbruch vom Eingangsbereich betretbare Flur erschließt über eine Dachluke den nicht ausgebauten Dachboden und über einflügelige Holztüren die weiteren Räume des Hauptgeschosses. Über die Wohnküche kann die Terrasse betreten werden.

Die Fenster des Hauptgeschosses sind mit Außenrollos versehen.

Abb. 20: Grundriss Hauptgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, mit Bescheid vom 16. Oktober 1979)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Treppe vom/zum Hauptgeschoss verläuft nicht entsprechend des Einreichplans. Weiters wurden von/zur Terrasse Treppen errichtet die sich im Einreichplan nicht wiederfinden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

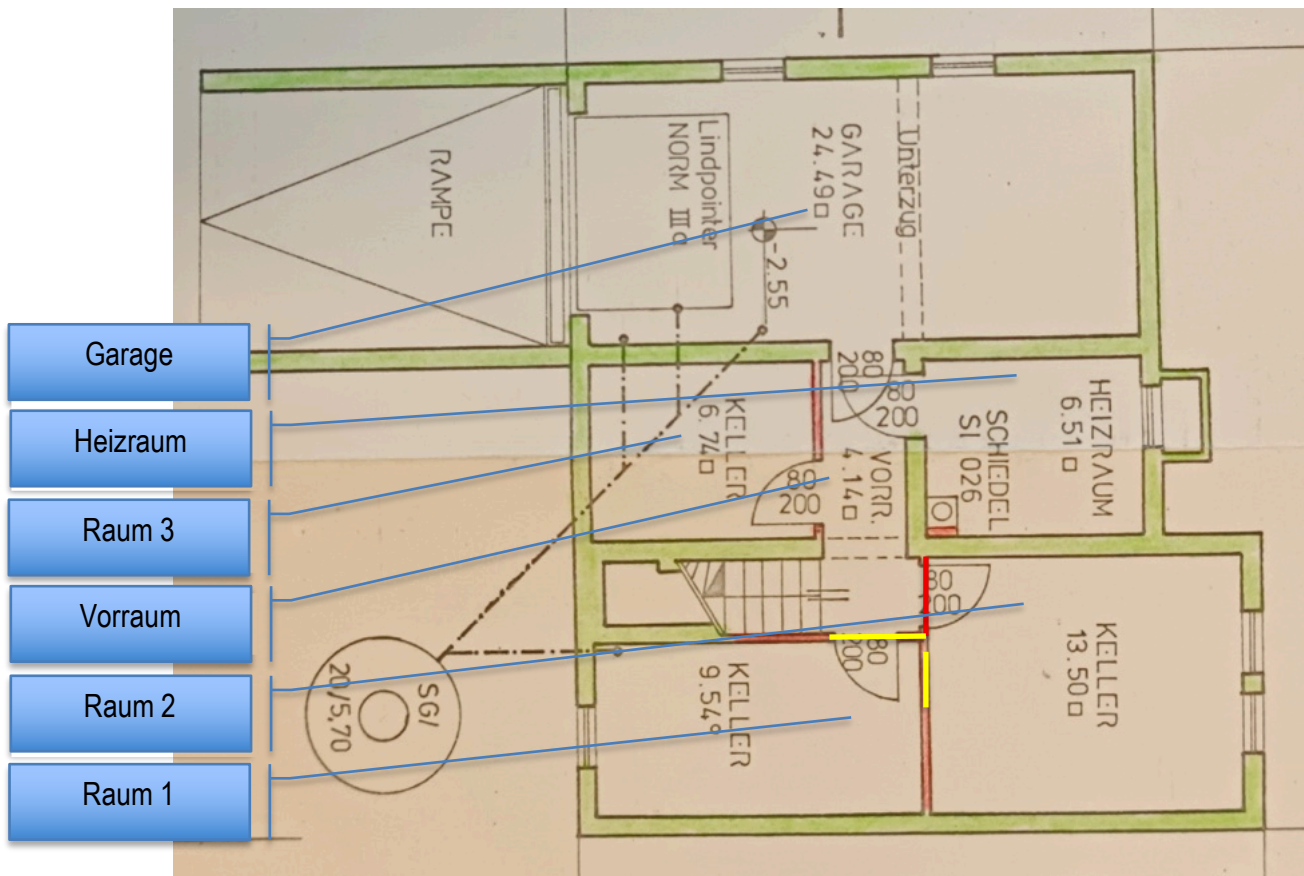


Raum	m ²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Eingangsbereich	4,67	Fliesen	gemalt	Holz	-	-	durchschnittlich
Badezimmer	3,13	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 straßenseitiges HIF	DU, elektrischer Sprossenradiator, Waschbecken	durchschnittlich
WC	2,02	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC, mechanische Lüftung	durchschnittlich
Flur	3,07	Fliesen	gemalt	gemalt	-	mitbeheizt über Wohnküche	durchschnittlich
Zimmer 1	12,14	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KIF	-	durchschnittlich
Zimmer 2	11,02	Laminat	gemalt	gemalt	1 gartenseitiges KIF	-	durchschnittlich
Zimmer 3	7,25	Laminat	gemalt	gemalt	1 gartenseitiges KIF	-	durchschnittlich
Wohnküche	27,71	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges, 2 gartenseitige KIF, Balkontüre	Heizkörper, Einbauküche mit Herd, AW, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Festbrennstoffofen	durchschnittlich
Terrasse		Waschbetonplatten	Holzgeländer	teilweise überdacht			
71,01							

2.6.2. Kellergeschoss

Das Kellergeschoss gliedert sich in einen Vorraum, drei Räume, einen Heizraum sowie eine Garage. Es besteht ein Höhenunterschied zwischen Raum 1 und Raum 2, weiters muss zur Erreichung der Stiege vom/zum Hauptgeschoss eine Schwelle überwunden werden. Die Innentüre zwischen Raum 1 und 2 ist als Holztüre ausgeführt, bei der Türe zur Garage handelt es sich um eine Metalltüre mit Metallstock.

Abb. 21: Grundriss Kellergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, mit Bescheid vom 16. Oktober 1979)

Der Ist-Zustand stimmt geringfügig nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die eingezeichneten Türen zu Raum 1 und 3 sowie zum Heizraum sind nicht vorhanden. Weiters wurde der Zugang zu Raum 2 versetzt.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	m ²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	4,14	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Türdurchbruch vom/zum Heizraum und Raum 1+3	durchschnittlich, Leitungen ober Putz
Raum 1	9,54	Fliesen	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges Kellerfenster	-	durchschnittlich, Leitungen ober Putz
Raum 2	13,5	Fliesen	gemalt	vertäfelt	2 gartenseitige Kellerfenster mit zusätzlich angebrachter vorgesetzter Verglasung	Betonpodest	durchschnittlich
Raum 3	6,74	Fliesen	gemalt	gemalt	-	elektrischer Warmwasserspeicher	durchschnittlich, Leitungen ober Putz
Heizraum	6,51	beschichtet	gemalt	gemalt	1 gartenseitiges Kellerfenster	-	durchschnittlich, Leitungen ober Putz
Garage	24,49	beschichtet	gemalt	gemalt	2 gartenseitige Kellerfenster	elektrisches Garagentor, Waschbecken, Ölabscheider (vermutlich)	durchschnittlich, Leitungen ober Putz
64,92							

2.6.3. Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Es handelt sich um einen augenscheinlich nicht isolierten Rohdachboden.



2.7. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Dem Sachverständigen wurde von der anwesenden Partei folgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgelegt:

BAUBESCHREIBUNG

über den Bau eines unterkellerten Fertigteil-Siedlungshauses... für Herrn Leopold
und Frau Anna P.O.J. I., auf dem Grundstück Nr 2861/3
in der Kat. Gemeinde 1100 Wien
wh. in 1110 Wien, Muhrhoferweg 9/6/37

Der Baugrund ist eben. Das Gebäude wird zur Gänze unterkellert. Die Fundierung und das aufgehende Kellermauerwerk besteht aus B 160 und Schalsteinen 25 cm stark.

Keller: wird in Vorräum, Garage, Holzraum und drei Kellerräume unterteilt.

Erdgeschoß: wird aus vorgefertigten Elementen zusammengesetzt und beinhaltet: Flur, WC, Bad, Küche, Wohnraum, Kabinett und zwei Schlafräume.

Die EG-Fußbodenkonstruktion besteht aus einer Fertigteildecke, Horizontalisolierung, 50 mm Knauf-Estrichplatten mit 30 mm Wärmedämmung sowie PVC-Belag, Spannteppich oder keramische Fliesen.

Die Innen- und Außenwände bestehen aus vorgefertigten verleimten Holzriegelwänden, Steher und Streben 6/9, 9/9, Schwellen und Riegel 6/9, 9/16, voll schutzimprägniert, welche auf der Außenseite mit Dachpappe, Lattenrost 18 mm (Luftschicht), und einer 35 mm starken Heraklithplatte, Kunstharzputz versehen ist. Alle Außenelemente werden mit 60 mm Tel-Wolle wärmegeklämt, auf der Innenseite mit einer Dampfsperre, 19 mm Spanplatte und 12,5 mm Gipskartonplatte (GKF...) und Tapeten versehen.

Die Eindeckung des Pfettendachstuhles (Satteldach) erfolgt mit Brapec Anthrazit auf Lattung, Spannbahn, Sparren.

Aus Gipskartonplatten mit Dispersionsanstrich, Lattung, Tramdecke, Tel-Wolle 60 mm (zwischen den Trambalken), Sturzschalung. Heraklith PV besteht die EG-Deckenkonstruktion.

Fenster werden aus Holz mit Isolierglas eingebaut. Die Innentüren sind Vollbautüren (Mahagoni furniert). Eingangstür aus Kasetten. Terrassentür - Drehhebetür. Die Beschichtung der Außenfassade wird einen reinen Weißton als Färbung aufweisen. Alle Holzteile (Giebel, Vorsprung) weisen eine Nuß- und Palsander Holzfärbung auf.

Die Abwässerbeseitigung erfolgt über Polodur 4.150 über einen Putzschacht in den (die) Senkröhre AG 20/5, 70.

Die übrigen baulichen Ausführungen werden gemäß den Richtlinien der Ö-Norm bzw. laut Einreichplan Nr 79.048 durchgeführt.

Verbaute Fläche: 84,30 m²
Wohnnutzfläche: 71,01 m²

LLS-BURGENLÄNDISCHE FERTIGTEILHÄUSER
JOHANN LINZER
Holzwerk
A-7804 Großwarasdorf 261
Tel. 726 238

21.05.2025



2.8. Nutzfläche

Die Flächenmaße der einzelnen Räume wurden aus dem Planunterlagen des Einreichplans zur Erbauung des Gebäudes entnommen. Diese gestalten sich demnach wie folgt:

Geschoß	Fläche
Kellergeschoss	64,92 m ²
Hauptgeschoss	71,01 m ²
Gesamt	135,93 m²

Es wird darauf hingewiesen, dass das bewertungsgegenständliche Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

2.9. Betriebskosten

Seitens der MA 6 (Buchhaltungsabteilung 34 – Rechnungs- und Abgabewesen) wurde mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt (29.08.2024) für die o.a. Liegenschaft folgende offenen Forderungen aushaften:

- Lt. Bescheid MA 31 vom 6.3.2023, Wassergebühr, Fälligkeit 15.4.2023
 - in der Höhe von € 10,74
- Teilbeträge Wasser-/Abwassergebühr für den Zeitraum 4/2023-7/2025
 - in der Höhe von € 334,12

Somit besteht eine Gesamtforderung in der Höhe von € 344,86.

2.10. Bestandsrechte

Das Objekt ist laut Aussage der anwesenden Partei seit dem Jahr 2022 leerstehend.

2.11. Energieausweis

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt und dem Akt der MA 37 war ebenfalls kein Energieausweis zu entnehmen.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Die Bewertung erfolgt nach dem Stand der Wissenschaft und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu



verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität der Liegenschaft und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen lediglich als Vorfrage möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers wider.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Aufgrund der Art und Beschaffenheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.



3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:



- Ein- und Zweifamilienhäuser (Ortbau, Massivbauweise) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren und für
 - Ein- und Zweifamilienhäuser (Fertighaus Massivbauweise) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren aus und
- in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler Bauausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Ausgehend vom Baujahr 1979 ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine Restnutzungsdauer von rund 14 Jahren.

3.3. Bewertung

3.3.1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich aus jenem Wertansatz, den ein Endverbraucher bereit wäre, als Grundkostenpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Fläche in m² ergibt den Freigrundwert einer unbebauten Liegenschaft.

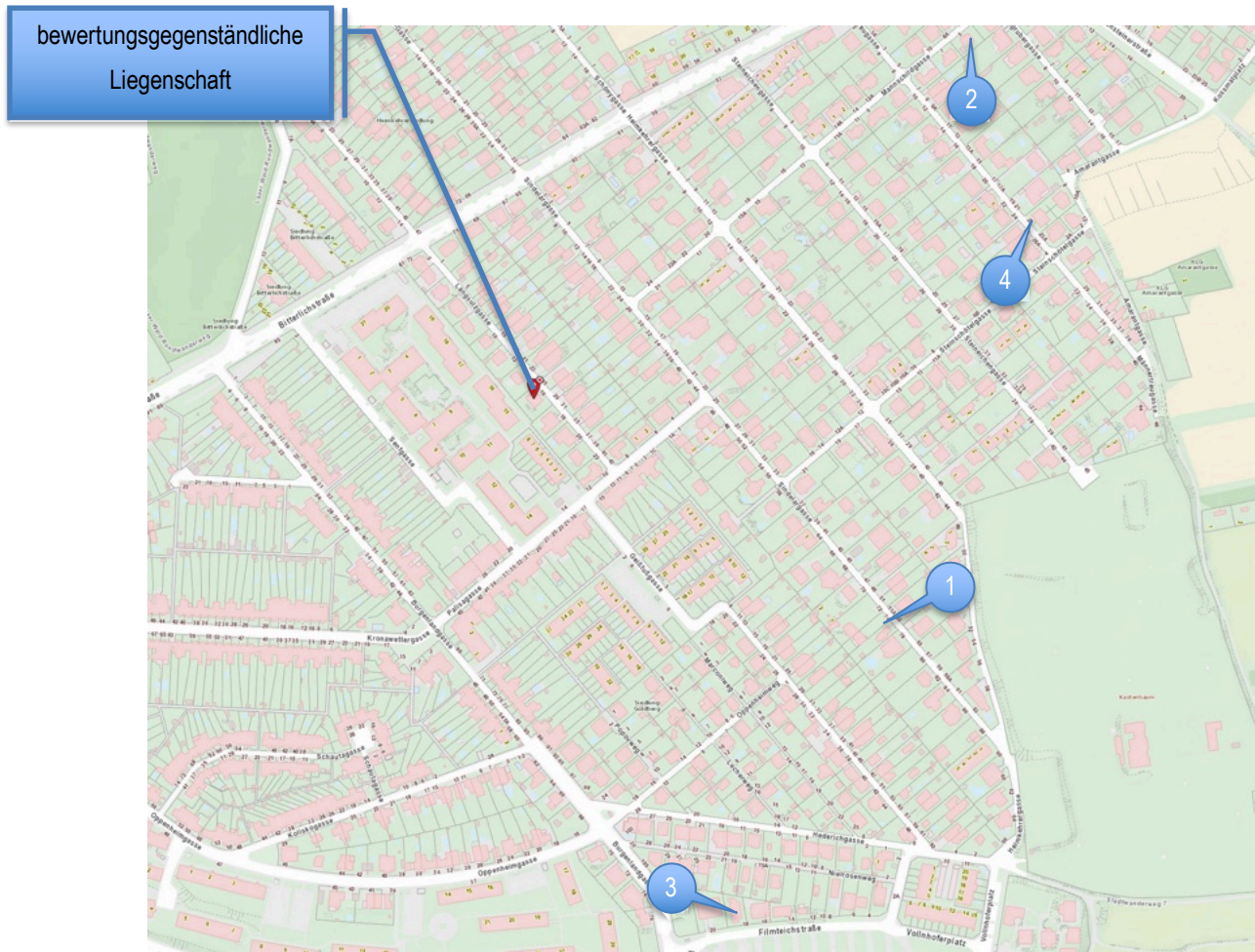
Nach ausführlichen Recherchen konnten folgende Vergleichswerte in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhoben werden:



Nr	PLZ	Adresse	ON	Gst.Nr	m2. Gfl	TZ	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum	Widmung	Info
1	1100	Sindelargasse	74	2606/1;2606/2	482,00 m²	2891/2025	482.000,00 €	1.000,00 €	26.06.25	W I 7,5m, ogk, derzeit Bausperre	Abbruchobjekt
2	1100	Mannschildgasse	5	2528/; 2528/1; 2528/3	440,00 m²	488/2022	460.000,00 €	1.045,45 €	23.12.21	W I 7,5m, ogk, derzeit Bausperre	Abbruchobjekt
3	1100	Filmteichstraße	18	3152	456,00 m²	6424/2019	430.000,00 €	942,98 €	21.11.19	W I 7,5m, ogk, derzeit Bausperre	Abbruchobjekt
4	1100	Männertreugasse	23	2537/2	853,00 m²	3525/2019	720.000,00 €	844,08 €	27.06.19	W I 7,5m, ogk, derzeit Bausperre	Abbruchobjekt



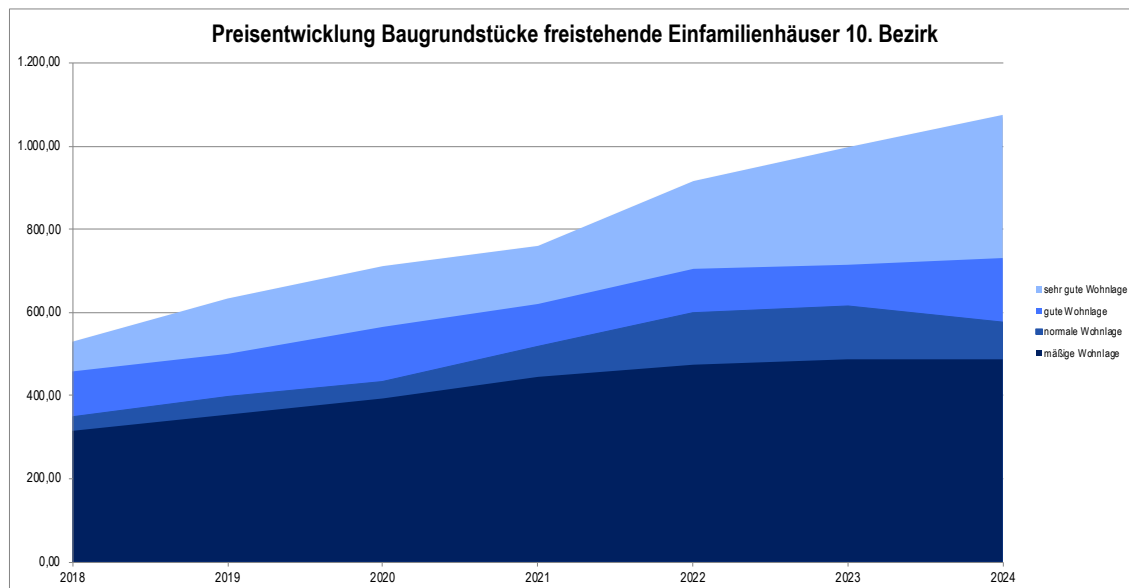
Abb. 22: Übersichtskarte der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2. Zeitliche Anpassung

Aus dem Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, ergeben sich für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) folgende Preisentwicklungen im 10. Bezirk:



Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.)

Wie aus den Grafiken ersichtlich, sind die Preise der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im 10. Bezirk sowohl in sehr guter Wohnlage als auch in guter und mäßiger Wohnlage in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. In normalen Wohnlagen konnte bis 2023 eine kontinuierliche Wertsteigerung und für 2024 ein leichter Rückgang verzeichnet werden. Deshalb wird für die erhobenen Vergleichswerte eine entsprechende Anpassung auf Basis der durchschnittlichen Preisentwicklung (mäßige, normale, gute, sehr gute Wohnlage) von Baugrundstücken aufgrund des Unterschiedes zwischen den Transaktionszeitpunkten und dem Stichtag vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Ø Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2018	70,56%	35,28%
2019	49,36%	24,68%
2020	34,29%	17,15%
2021	19,83%	9,91%
2022	4,98%	2,49%
2023	0,85%	0,42%
2024	0,00%	0,00%



Weiters wird eine Lageanpassung vorgenommen.

Nr	Adresse	ON	m2. Gfl	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	Lage- anpassung	Summe der Anp.	angep. KP /m2 Nfl.
1	Sindelargasse	74	482,00 m²	482.000,00 €	1.000,00 €	26.06.25	0,00%	-5,00%	-5,00%	950,00 €
2	Mannschildgasse	5	440,00 m²	460.000,00 €	1.045,45 €	23.12.21	9,91%	0,00%	9,91%	1.149,09 €
3	Filmteichstraße	18	456,00 m²	430.000,00 €	942,98 €	21.11.19	24,68%	-10,00%	14,68%	1.081,43 €
4	Männertreugasse	23	853,00 m²	720.000,00 €	844,08 €	27.06.19	24,68%	0,00%	24,68%	1.052,41 €

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m²	angep. Vergl.wert
Minimum	844,08 €	950,00 €
Maximum	1.045,45 €	1.149,09 €
Median	971,49 €	1.066,92 €
Mittelwert	958,13 €	1.058,23 €

Um die Vergleichsdaten von extrem gelegenen Werten, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und von der Stichprobe auszuschließen sind, zu bereinigen, werden sogenannte „Ausreißertests“ durchgeführt.

Wie in Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022 beschrieben, werden Ausreißertest erst dann durchgeführt, wenn die Werte bereits hinsichtlich ungewöhnlicher Umstände sowie persönlicher Verhältnisse bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von $\pm 35\%$ des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % über und 35 % unter dem arithmetischen Mittel.



Ausgehend von einem Mittelwert von 1.058,23 €/m² ergeben sich folgende Bereichsgrenzen:

Ausreißer	angp. KP / m2 NFI.
35%	€ 1.428,61
-35%	€ 687,85

Sämtliche Vergleichswerte liegen somit innerhalb der Bereichsgrenzen.

Aufgrund der Lage, der Widmung und der Konfiguration der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann von einem Wert in der Höhe von rund € 1.060,-- pro Quadratmeter Bodenfläche ausgegangen werden.



3.3.3. Sachwert

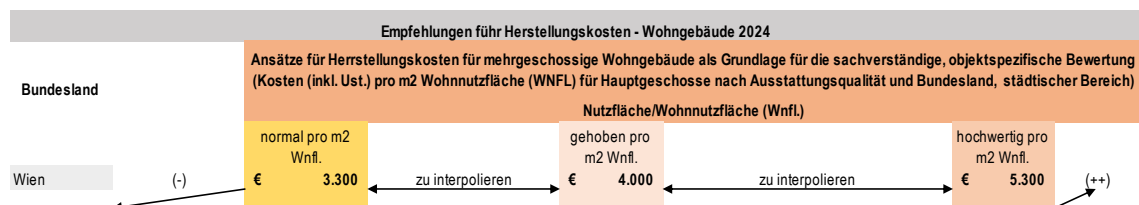
Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuhauherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

3.3.3.1. Herstellungskosten

In „Der Sachverständige“ – Heft 3/2024 werden je nach Ausführung für Wohngebäude je nach örtlicher Gegebenheit folgende Richtwerte für Herstellkosten ausgewiesen:

Einstufung nach Ausstattungsqualität

normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
gehoben:	Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
hochwertig:	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten



Die Ausstattungsqualität des bewertungsgegenständlichen Wohngebäudes war zum Stichtag als normal zu bezeichnen, wobei der im Befundteil beschriebene Zustand sowie die Ausstattung in Form eines pauschalen Abschlags Eingang findet.



3.3.3.2. Ermittlung der Herstellkosten

Daraus ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Wohngebäude gemäß „Der Sachverständige“ – Heft 3/2024:

Baukosten (inkl. BNK u. Ust) normal		3.300,00 €
Gebietsfaktor	100%	3.300,00 €
Baukosten (inkl. BNK u. Ust) unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors		3.300,00 €
Aufschlag aufgrund kleinerer Bauwerke (Einfamilienhaus)	10,0%	330,00 €
Baukosten		3.630,00 €

Somit wird zum Stichtag von Brutto-Baukosten inkl. BNK in der Höhe von gerundet € 3.630,--/m² für die Liegenschaft ausgegangen. Das Kellergeschoss wird mit 45 % der Baukosten des Hauptgeschosses berücksichtigt.

Zustandsnote/-wertminderung nach Heideck	
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren
2	normal, übliche Erhaltungsarbeiten
2,5	tw. reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3	tw. deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3,5	deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

Die Zustandsnote wird mit der Ziffer 3 bewertet.



3.4. Verkehrswertermittlung

	%	m ²	€/ m ²	
Grundkosten		533,00	€ 1.060	€ 564.980
Wertminderung / spezifischer Bebauung	0%			€ 0
Bodenwert				€ 564.980

	%	m ²	€/ m ²	
Baukosten/brutto Hauptgeschoss	100%	71,01	€ 3.630	€ 257.766
Baukosten/brutto Kellergeschoss	45%	64,92	€ 3.630	€ 106.047
		135,93	€ 2.676	€ 363.813

Normalherstellungskosten zum Stichtag				€ 363.813
Teilabweichung / Minderausstattung*)	-15%			-€ 54.572
fiktiver Neubauwert zum Stichtag				€ 309.241

Technische Wertminderung -	linear
Wertminderung wegen Alters	

Baujahr	1979
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	14	Rechnerisches Alter	46
Gesamtnutzungsdauer / Jahre	60	Relatives Alter (a)	0,77
Alterswertminderung	77 %	verbleibend	23 %
Zustandsnote nach Heideck	3,00	Heideck %	-4,24 %
Restwert in %		19,09 %	
			€ 59.046

Wirtschaftliche Wertminderung		
veraltete Einbauten	-10%	-€ 5.905

Zeitwert der Liegenschaft	€ 53.142	€ 53.142
----------------------------------	-----------------	-----------------

Sachwert des Eigentumsanteiles	€ 618.122
offene Forderungen lt. MA 6	-€ 345
Marktanpassung **) -10%	-€ 61.812
Verkehrswert	€ 555.965

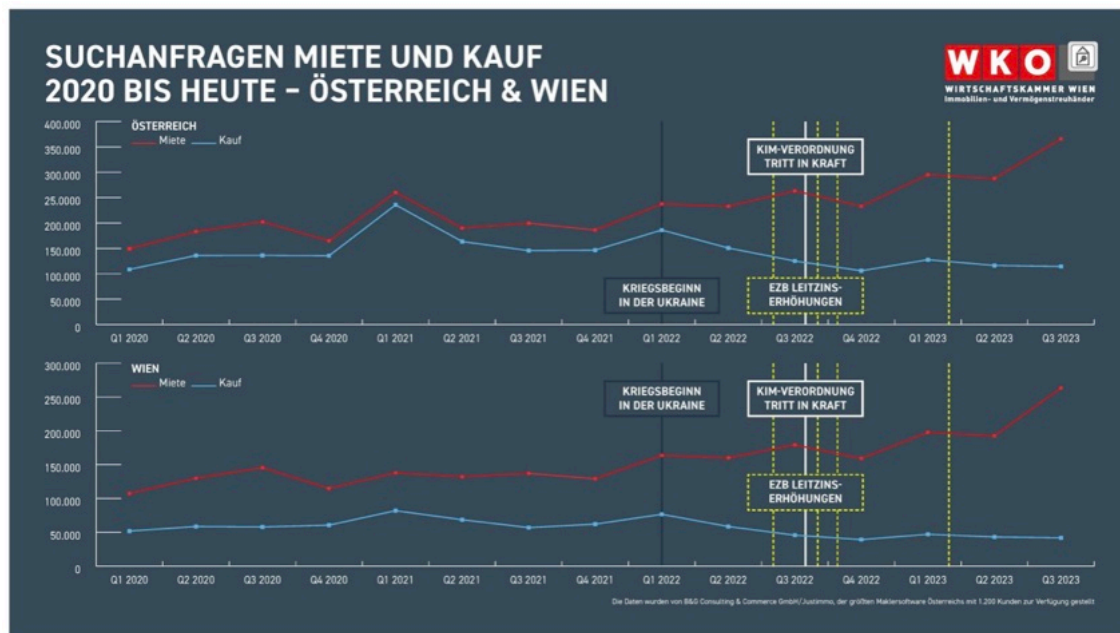
Verkehrswert gerundet	€ 556.000
------------------------------	------------------

*) fehlende zeitgemäße Heizung, fehlende Isolierung des Dachbodens

**) verhaltene Marktlage, geringe Wohnnutzfläche



In der nachstehenden Grafik lässt sich die gesunkene Nachfrage nach Kaufobjekten ableiten.



Quelle: WKO



4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

der Liegenschaft B-LNr. 4, 5 und 6 mit insgesamt 9/9 Anteilen, der EZ 1178, KG 01105 Oberlaa Stadt, per Adresse

1100 Wien, Langsulgasse 16

beträgt zum Stichtag, den 21. Mai 2025 gerundet

€ 556.000,-

(in Worten: Euro fünfhundertsechszunderttausend)

Wien, 04. September 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)

5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, 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.



Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

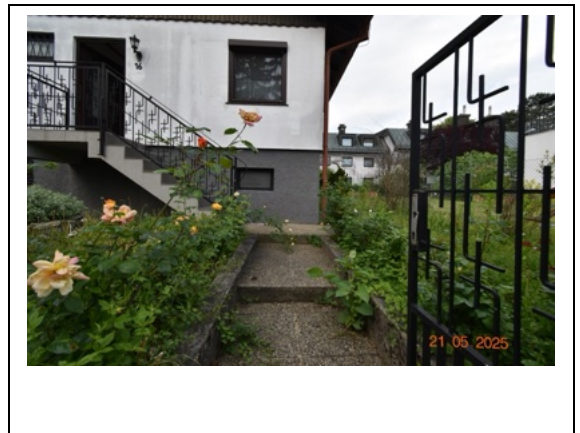


Foto 3:

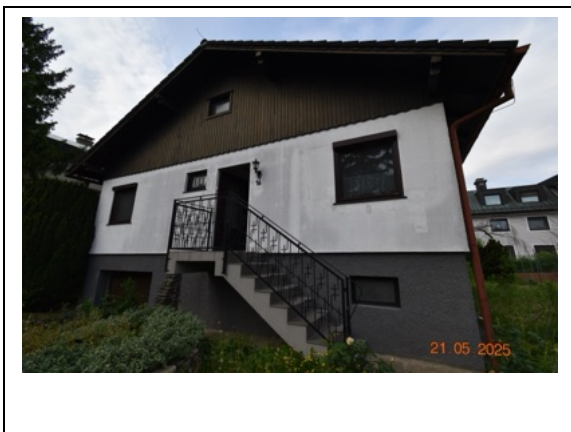


Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

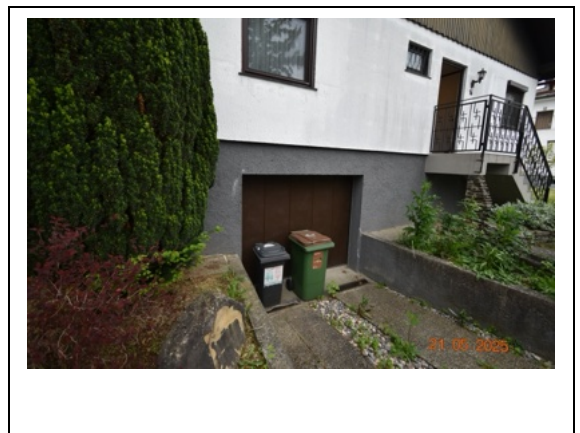




Foto 7:

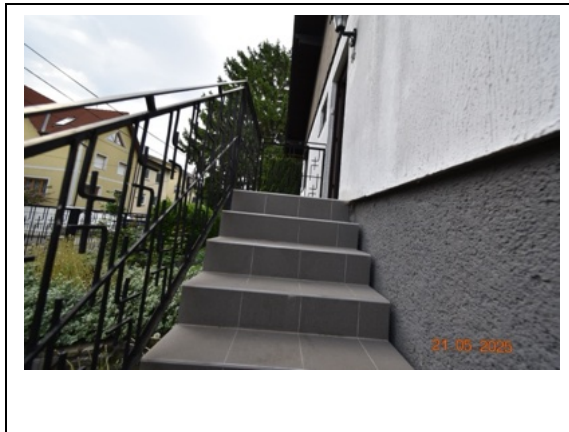


Foto 8:

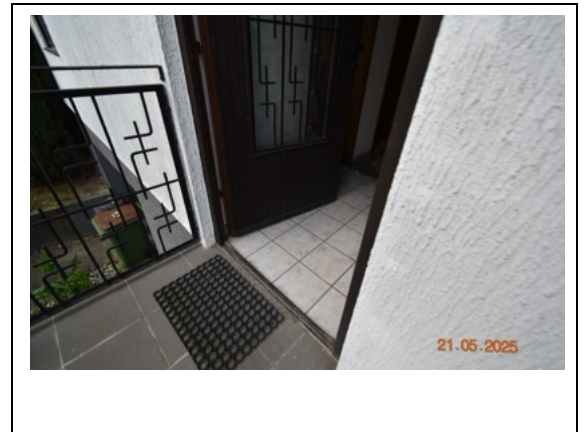


Foto 9:

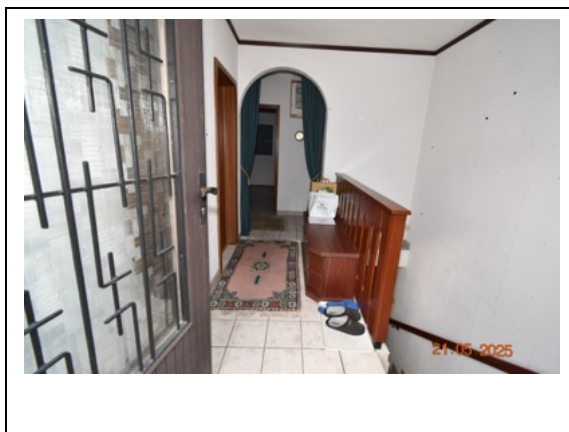


Foto 10:



Foto 11:

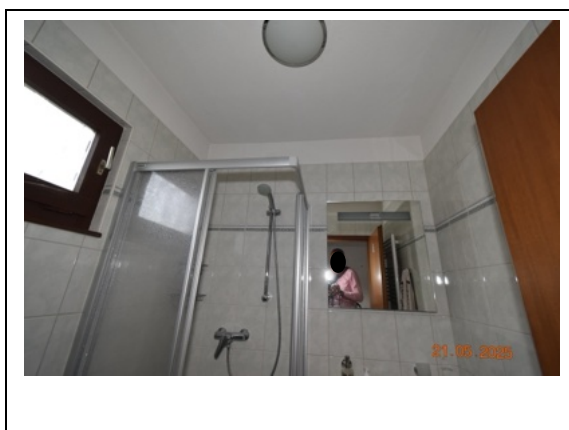


Foto 12:

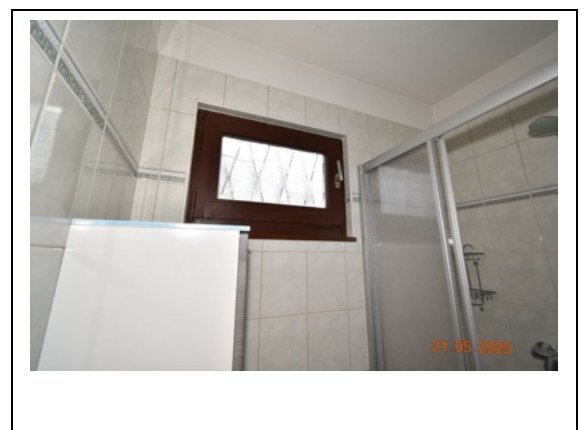




Foto 13:

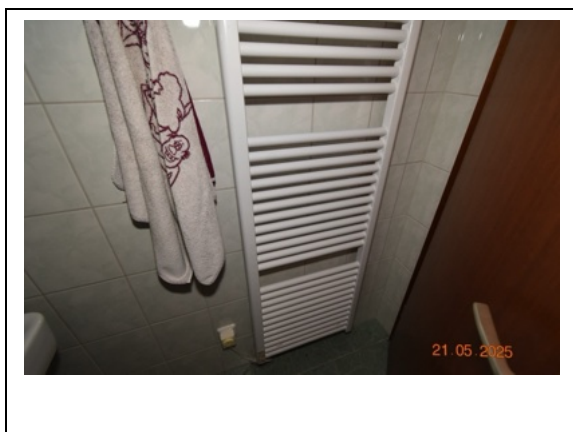


Foto 14:

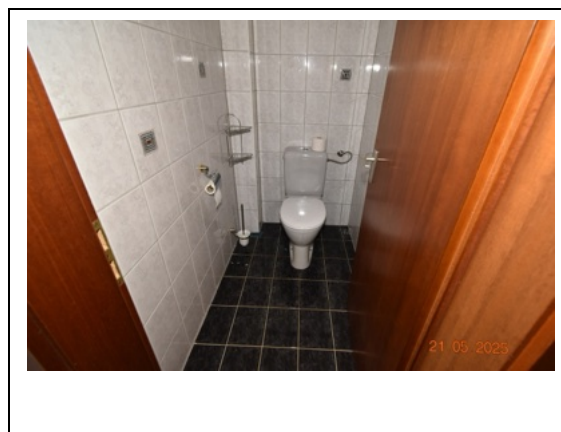


Foto 15:

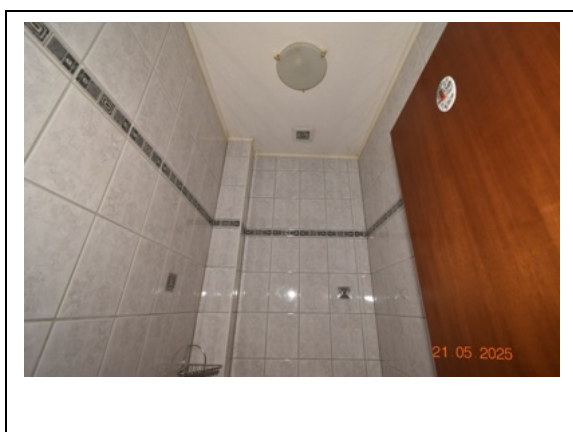


Foto 16:



Foto 17:

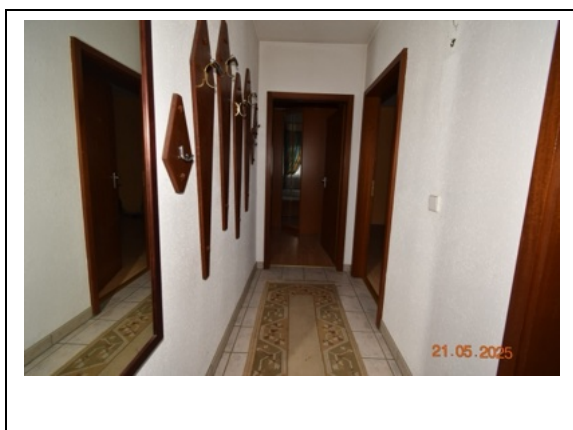


Foto 18:





Foto 19:



Foto 20:

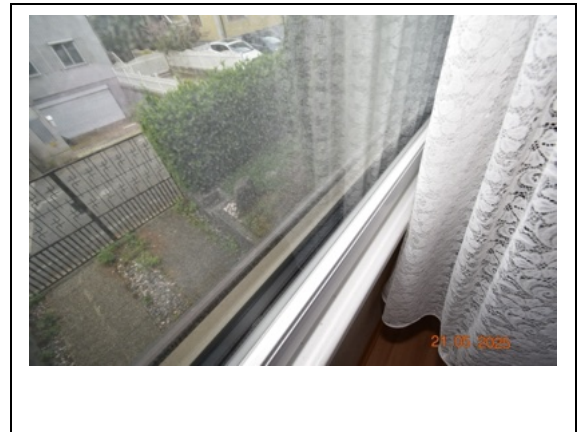


Foto 21:

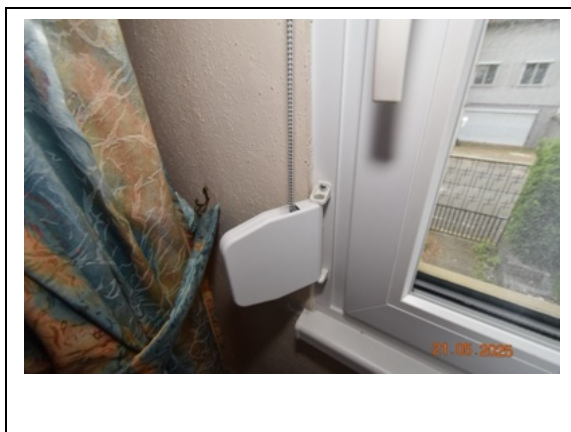


Foto 22:



Foto 23:

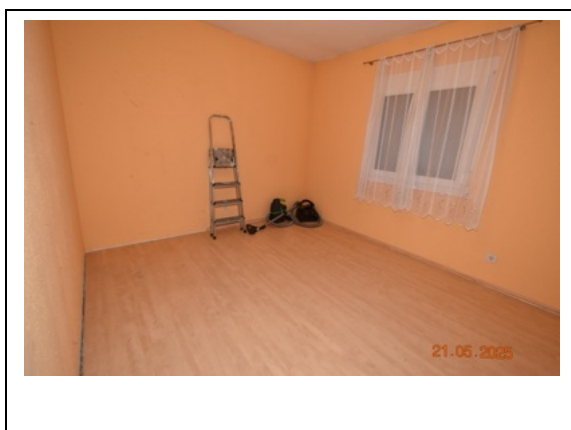


Foto 24:





Foto 25:

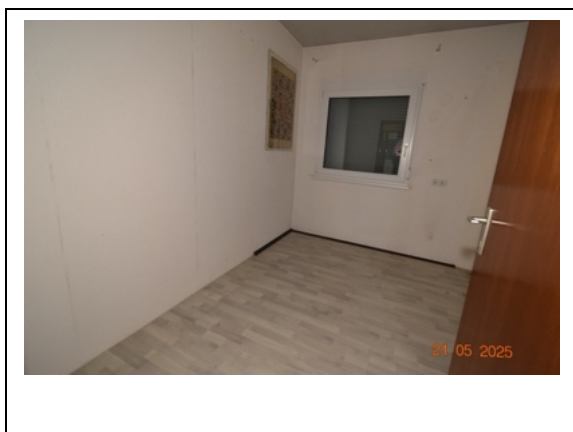


Foto 26:



Foto 27:



Foto 28:

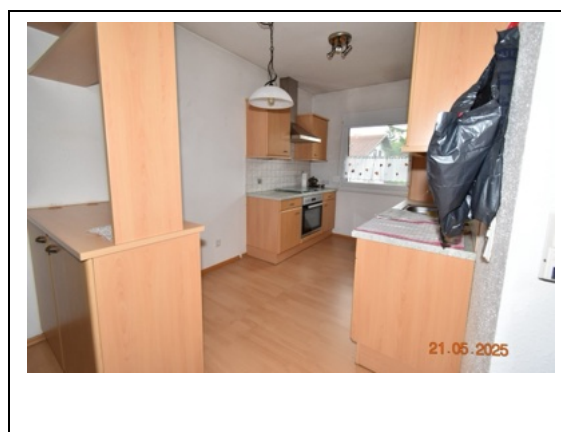


Foto 29:



Foto 30:





Foto 31:



Foto 32:



Foto 33:

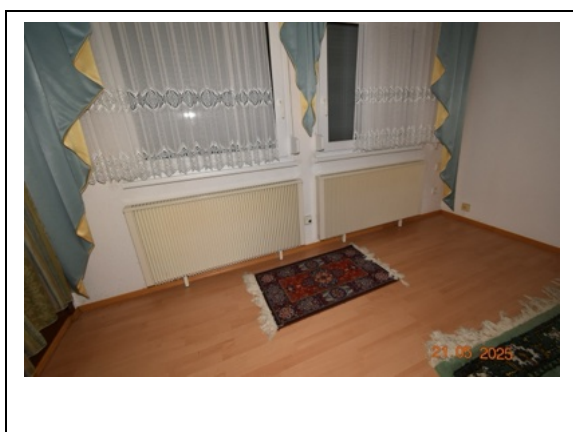


Foto 34:



Foto 35:



Foto 36:





Foto 37:

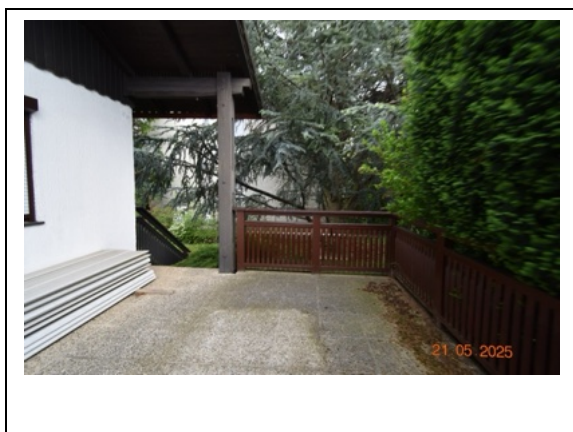


Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:

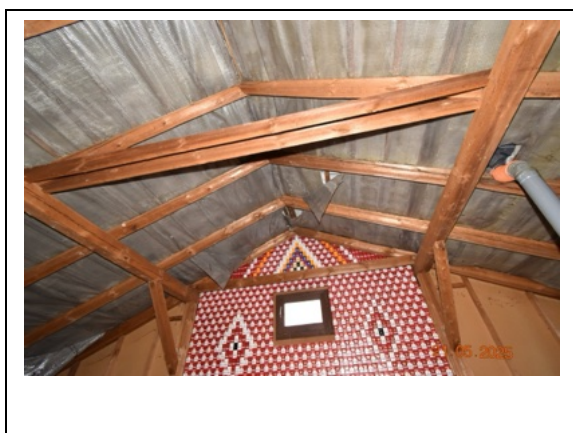


Foto 42:





Foto 43:



Foto 44:

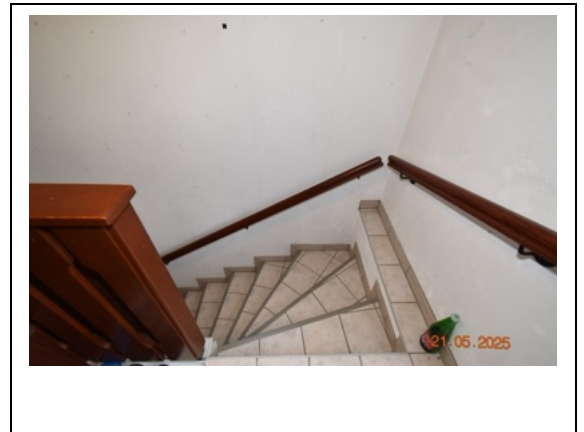


Foto 45:

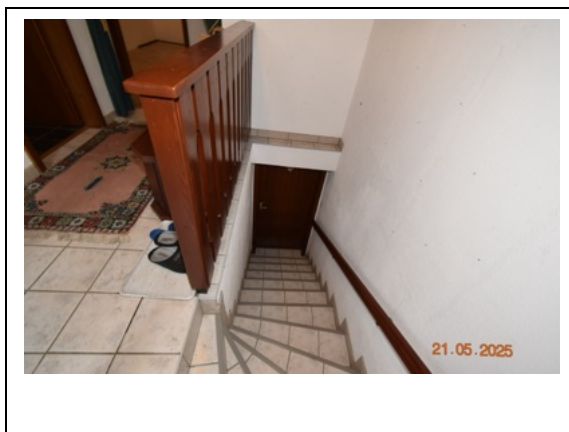


Foto 46:



Foto 47:

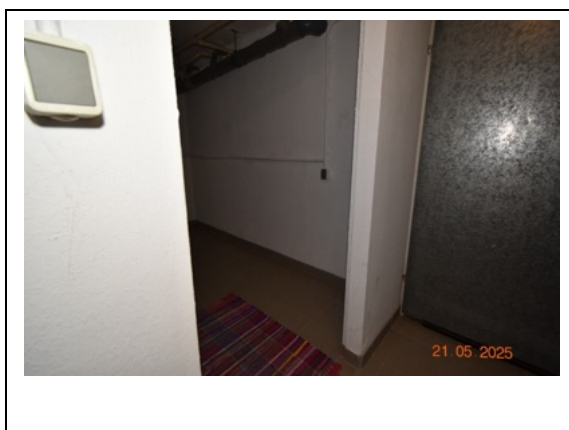


Foto 48:





Foto 49:

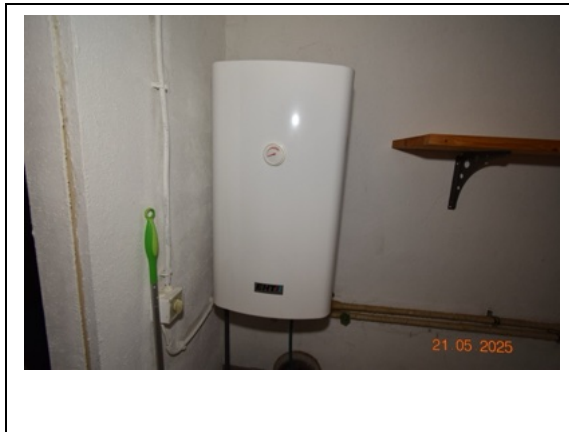


Foto 50:



Foto 51:



Foto 52:



Foto 53:



Foto 54:





Foto 55:



Foto 56:

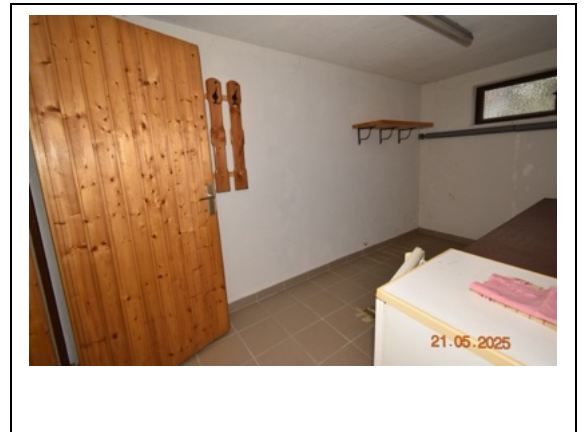


Foto 57:

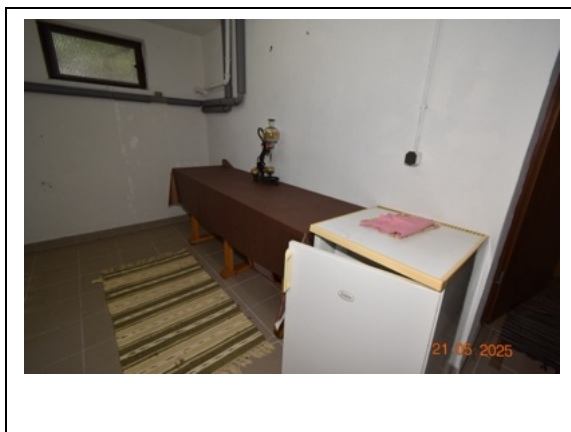


Foto 58:

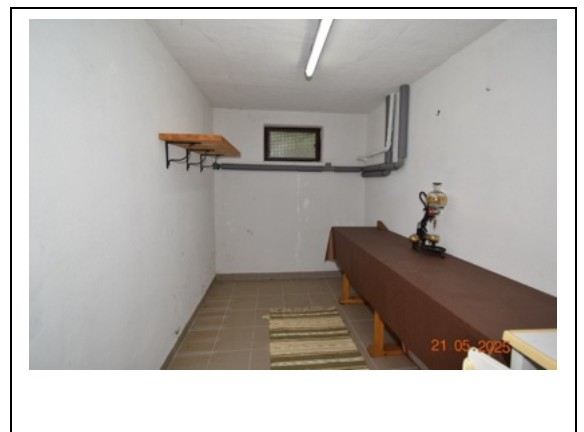


Foto 59:



Foto 60:



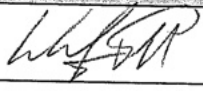


ANWESENHEITSPROTOKOLL

24 E 69 / 24g
Geschäftszahl

Leingrubzame 16
Liegenschaft

21.5.25 18:00
Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
WOLFGANG PÖLL		



RICS

IMMOZERT





Foto 61:



Foto 62:

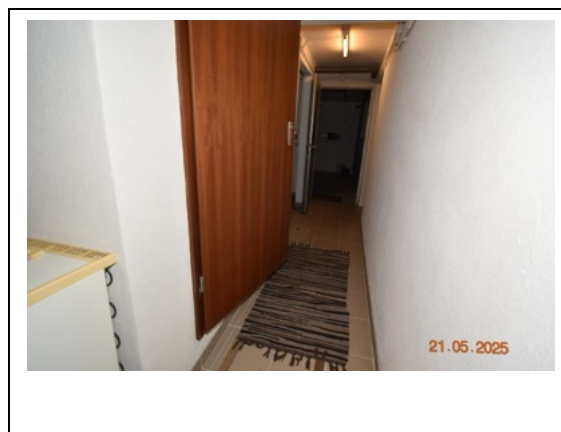


Foto 63:

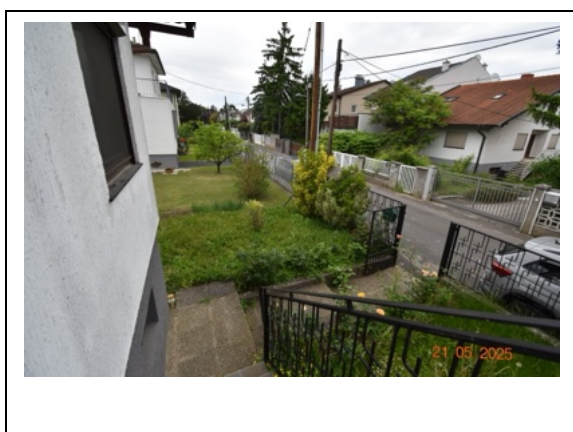


Foto 64:

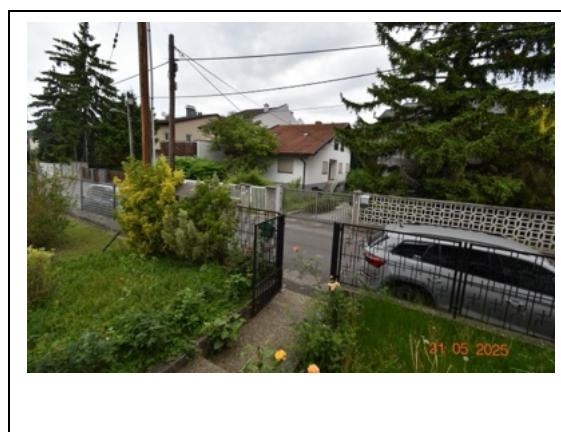


Foto 65:

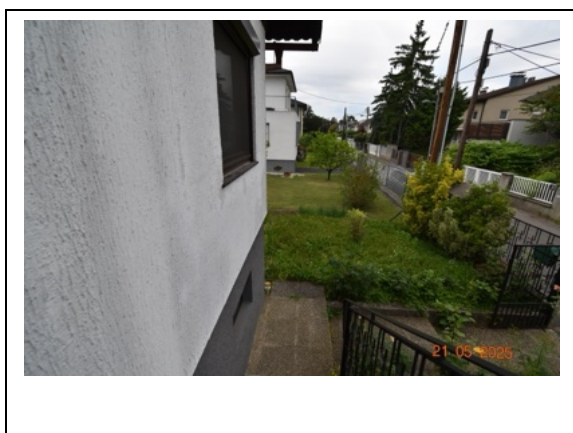


Foto 66:





Foto 67:



Foto 68:



Foto 69:



Foto 70:



Foto 71:



Foto 72:





Foto 73:



Foto 74:



Foto 75:

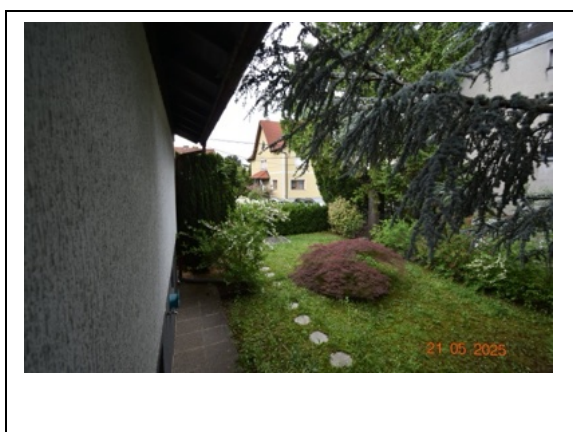


Foto 76:





7. Anlage

Anlage./I Anwesenheitsprotokoll

1 Seite