

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

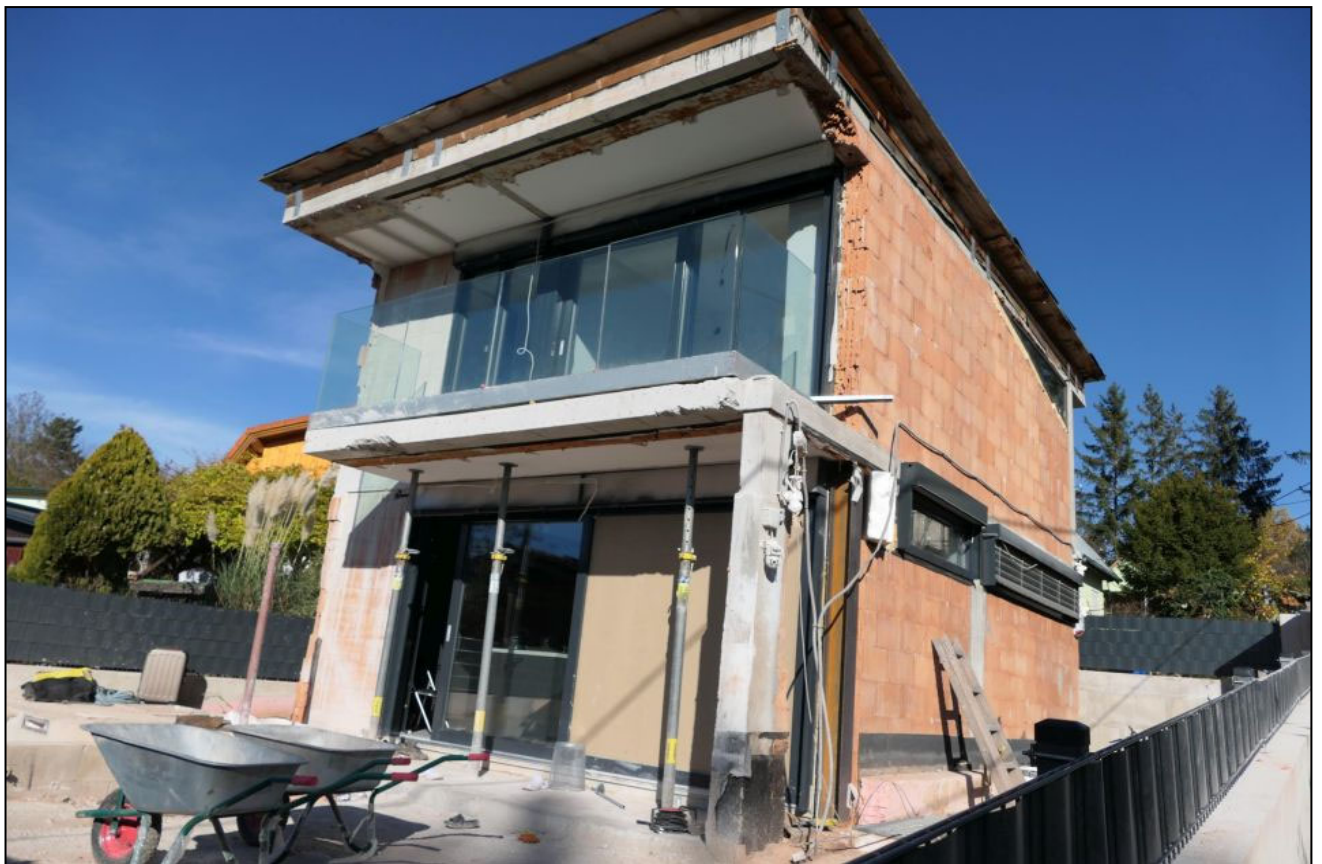
Wien, 05.12.2025

GZ 24 E 31/25t

25111-1140

BEWERTUNGSGUTACHTEN

KLEINGARTENGRUNDSTÜCK mit Abbruchobjekt



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch: 01206 Hütteldorf

Einlagezahl: 3447

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Linzer Straße 356, Flötzersteig 241

KLK Klein Semmering Gruppe E Parzelle 93

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Einreichplan vom 30.01.2025
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Antrag Ersatzvornahme und Strafanzeigen

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	KLEINGARTENGRUNDSTÜCK mit Abbruchobjekt Grundbuch 01206 Hütteldorf EZ 3447 1140 Wien, Linzer Straße 356, Flötzersteig 241 KLG Klein Semmering Gruppe E Parzelle 93
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 31/25t des Bezirksamtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01206 Hütteldorf EZ 3447 1140 Wien, Linzer Straße 356, Flötzersteig 241 KLG Klein Semmering Gruppe E Parzelle 93 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	31.10.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	12.09.2025 (erfolglose Befundaufnahme) und am 31.10.2025

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 11.08.2025

Besichtigung vom: 31.10.2025

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 11.08.2025
Abfrage MA6 BA 34 (Abgaben) am 31.10.2025
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 25.11.2025
Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 25.11.2025
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan Kleingartenwohnhaus vom 11.10.2018
Bescheid Vorschriftenwidrigkeit (Abbruchauftrag)
MA37/785403-2020-1 vom 02.10.2020
Strafanzeige MA37/785403-2020-12 vom 20.10.2020
Schreiben Stadt Wien Baupolizei betreffend Einreichung gemäß
§8 des Wiener Kleingartengesetzes 1996
MA37/14-499510-2021 vom 30.07.2021
Antrag auf Ersatzvornahme, MA37/785403-2020-12 vom 20.07.2023
Mitteilung Erlöschen bzw. Unwirksamkeit der Baubewilligung
MA37/499510-2021 vom 04.09.2023
Strafanzeige MA37/785403-2020-12 vom 26.09.2024
Einreichplan Kleingartenwohnhaus vom 30.01.2025
Aktenvermerk MA 37/199692-2025-1 vom 14.04.2025

Kaufvertrag vom 20.07.2015

Schreiben MA 6 (Abgaben) vom 07.11.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01206 Hütteldorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 3447

Letzte TZ 2854/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
546/14	G GST-Fläche	*	177
	Bauf.(10)		64
	Gärten(10)		113
546/15	G Sonst(10)	*	14
GESAMTFLÄCHE			191

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

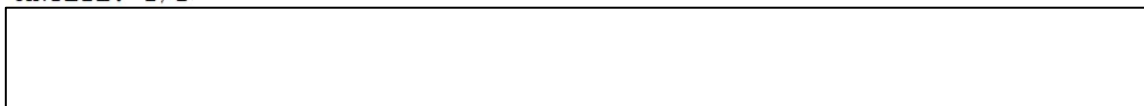
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 4856/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 546/14 546/15 aus EZ 238
- 2 a 4856/2004 Kleingarten
- 3 a 4856/2004 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges nach Pkt 4.)
Bescheid 2004-03-02
- 4 a 4856/2004 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 546/9 546/10 546/12
546/13 546/17 546/19 546/21 546/23 546/25 546/27 546/29 546/31 546/33
546/35 546/37 546/39 546/41 546/43 546/45 für Gst 546/15

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1



d 5093/2015 IM RANG 3883/2015 Kaufvertrag 2015-07-20 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 4856/2004
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Art. VII. Vertrag
2004-08-16 über Gst 546/15 für Gst 546/9 546/10 546/12
546/13 546/17 546/19 546/21 546/23 546/25 546/27 546/29
546/31 546/33 546/35 546/37 546/39 546/41 546/43 546/45
- 4 a 5093/2015 Pfandurkunde 2015-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 178.800,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b gelöscht
- 9 a 5997/2021 Urteil 2021-11-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.560,--
4 % Z aus EUR 1.560,-- ab 2020-02-01
Kosten restl. EUR 935,78, 4 % Z aus den Kosten seit
2021-01-26, Antragskosten EUR 293,51

- für [REDACTED] (17 E 4272/21m)
- 10 a 5419/2022 Zahlungsbefehl 2021-05-26, Beschluss 2021-04-06
 PFANDRECHT vollstr EUR 18.968,--
 samt 4 % Z aus EUR 18.968,-- seit 2021-03-31, Kosten EUR
 1.394,76 samt 4 % Z seit 2021-05-26;
 Kosten EUR 1.782,44 samt 4 % Z seit 2022-06-07,
 Kosten EUR 814,06, EUR 106,68, EUR 99,18, EUR 114,31
 Antragskosten EUR 1.095,76 für [REDACTED]
 (17 E 3563/22y)
- b gelöscht
- 11 a 5564/2022 Beschluss 2022-10-06
 PFANDRECHT vollstr EUR 38,27
 Zinsen und Kosten wie Antrag 2022-10-06
 für [REDACTED]
 (17 E 3627/22k)
- 13 a 555/2025 Rückstandsausweis 2025-02-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 9.688,20
 samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-03-17
 für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen
 (17 E 568/25m)
- b 1551/2025 Rekurs
- 14 a 2854/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 12.003,89 samt Zinsen und
 Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-06-27
 für [REDACTED] (24 E 31/25t)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Das Kleingartenwohnhaus wurde um das Jahr 2020 erbaut, es besteht in unfertigem Zustand (außen Rohbauzustand) aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Flachdach ausgebildet. Das Gebäude wird durch Alufenster (größtenteils Schiebetürelemente) belichtet. Die Böden sind mit Fliesen ausgestattet, die Wände und Decken sind geputzt und gemalt, die Wandanschlüsse und die Installationsschächte sind teilweise offen. Die Beheizung erfolgt durch eine Gastherme im Kellergeschoss, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

Im Technikraum im Kellergeschoss befindet sich die Gastherme, ein Warmwasserspeicher, der Elektrosicherungskasten auf Putz montiert, ein Waschmaschinenanschluss und der Wasseranschluss, der Kanalschacht ist offen.

Der Außenbereich befindet sich in unfertigem Zustand, ein gemauertes Schwimmbassin ist in unfertigem Zustand (Rohbauzustand) vorhanden. Die Einfriedungsmauern bestehen aus Betonschalsteinen.

Das Gebäude befindet sich in unfertigem Zustand. Es liegt ein Abbruchbescheid für das Gebäude und die Einfriedungsmauern vor, da die Baulichkeiten vorschriftswidrig errichtet wurden ("bebaute Fläche und Gebäudehöhe des Kleingartenhauses sind größer als zulässig" - siehe Bescheide und Mitteilungen der MA 37 - Beilage 4). Der Eigentümer hat begonnen, die Grundrissfläche des Gebäudes zu verkleinern, indem er auf der Südseite die Außenwand zurückversetzt hat. Diese Umbauarbeiten sind in unfertigem Zustand vorhanden, teilweise offene Wandanschlüsse vorhanden. Eine objektive Überprüfung dieser Rückbaumaßnahmen durch einen befugten Bauführer ist bisher nicht erfolgt, sodass gemäß Auskunft der MA 25 - Technische Ersatzmaßnahmen ein Abbruch des Gebäudes derzeit bescheidmäßig rechtsgültig vorgeschrieben ist und somit im Raum steht.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

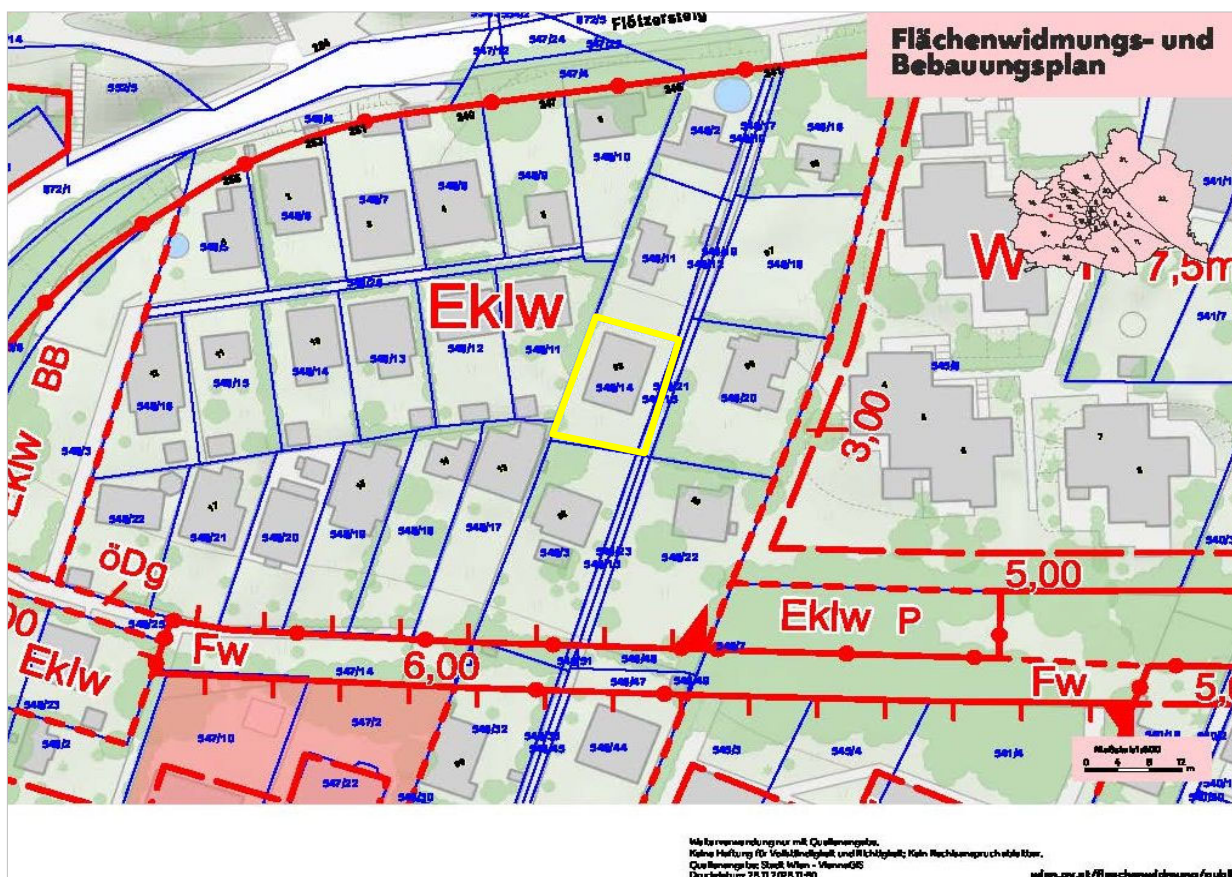
Topographie

Erdgeschoss:	grob geschätzt rund	30,00 m ²
Obergeschoss:	grob geschätzt rund	30,00 m ²
Wohnnutzfläche:	grob geschätzt rund	60,00 m²
Kellergeschoss:	grob geschätzt rund	40,00 m ²

Die Nutzflächen sind durch stichprobenartige Maße grob abgeschätzt, **eine vermessungstechnische (geodätische) Überprüfung des Bestandes erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.**

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 546/14 und der Nr. 546/15 in der EZ 3447. Die Liegenschaft grenzt an der Ostseite an den Zugangsweg. Die Liegenschaft in der KLG Klein Simmering ist sowohl vom Flötzersteig als auch von der Linzer Straße zugänglich. Die Liegenschaft weist ein Gefälle Richtung Süden auf.



Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 3447	Gstk.Nr. 546/14	177 m ²
		Gstk.Nr. 546/15	14 m ²
		gesamt	191 m ²

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 8185) liegt die Liegenschaft im "**Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen - Eklw**".

Baubehördliche Bewilligungen

Im Jahr 2019 wurde eine Bewilligung zur Errichtung eines Kleingartenhauses erteilt (Zl. MA 37/14-505589-2019). Der vorhandene Gebäudebestand wurde vorschriftswidrig errichtet. Mit Bescheid MA37/785403-2020-1 vom 01.10.2020 wurde die Entfernung des vorschriftswidrig errichteten Gebäudes und der Einfriedungsmauer vorgeschrieben ("bebaute Fläche und Gebäudehöhe des Kleingartenhauses sind größer als zulässig" - siehe Bescheide und Mitteilungen der MA 37 - Beilage 4). Weiters liegt ein Schreiben der MA 37 betreffend Ersatzvornahme ("Vollstreckung der Punkte 1.) und 2.) des Bescheides vom 02.10.2020") und eine Mitteilung der MA 37 vom 04.09.2023 vor, dass die Baubewilligung aus 2019 durch Zeitablauf erloschen bzw. rechtsunwirksam geworden ist (siehe Beilage 4). Gemäß Auskunft der MA 37 wurde ein neuer Einreichplan für einen Rückbau des Gebäudes eingereicht, jedoch kein Baubeginn gesetzt und auch kein Bauführer bekanntgegeben, sodass derzeit kein neues Bauverfahren vorliegt. Gemäß Auskunft der MA 25 Technische Ersatzmaßnahmen ist derzeit ein Abbruch des Gebäudes bescheidmässig rechtsgültig vorgeschrieben.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	26,75 €
<u>Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschaftsgesetz</u>	<u>433,46 €</u>
Gesamt	460,21 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Bestandsrechte

Gemäß Auskunft der anwesenden Gattin des Eigentümers wird die Liegenschaft eigengenutzt.

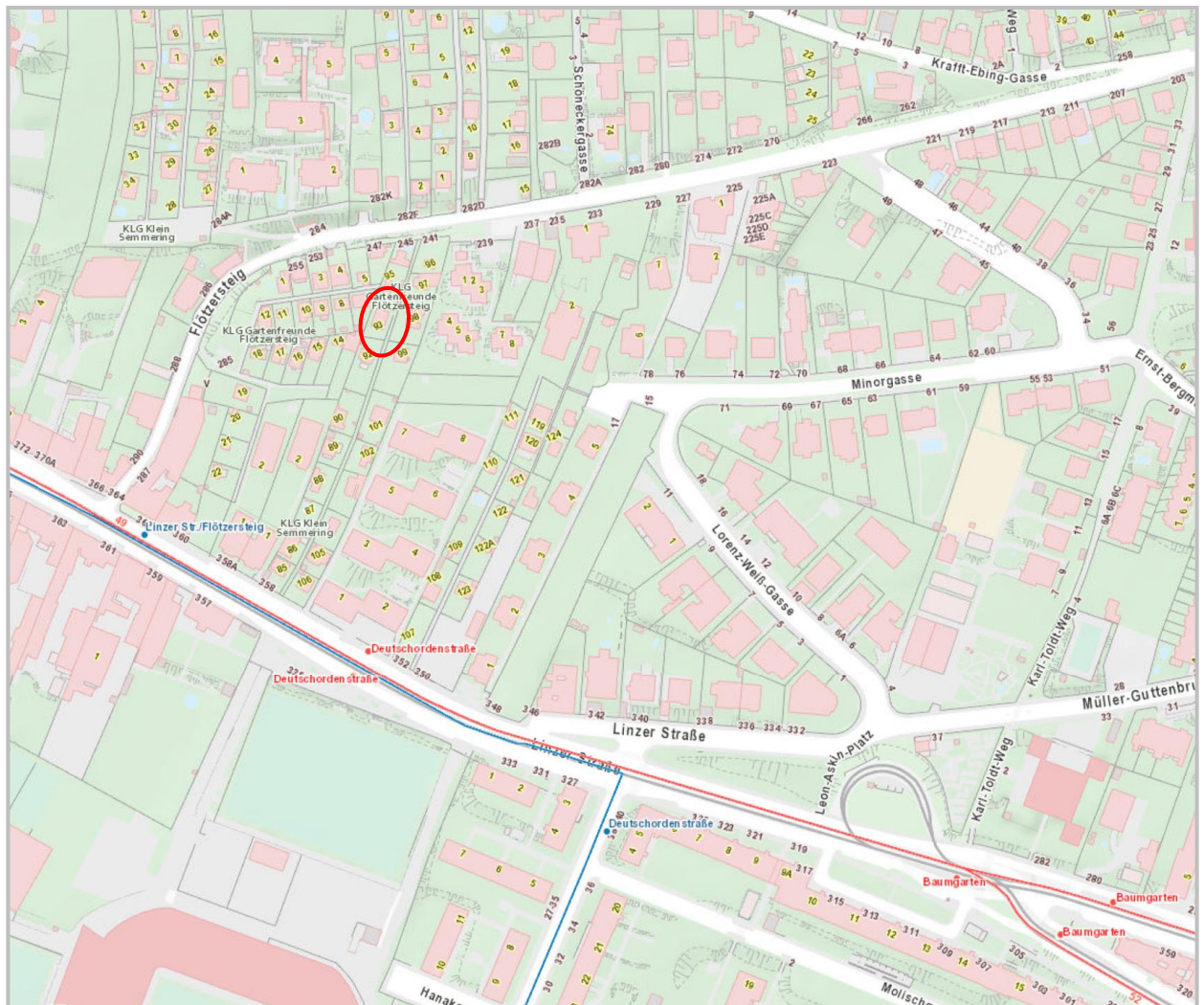
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 25.11.2025 scheinen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in mittlerer bis guter Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien zwischen der Linzer Straße im Süden und dem Flötzersteig im Norden, in einer Kleingartensiedlung (KLG Klein Semmering).



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaften erfolgt entweder von der Linzer Straße oder vom Flötzersteig und ist nur fußläufig über den Zugangsweg erreichbar.

Über die Linzer Straße und die Bergmillergasse ist die Westausfahrt in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in der Linzer Straße die Autobuslinie 47B zum Bahnhof "Wien - Hütteldorf" (Westbahn, Schnellbahn und U-Bahnlinie U4) und die Straßenbahnlinie 49 in Richtung Stadtzentrum zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem in der Linzer Straße vorhanden.

Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für Liegenschaften mit Abbruchobjekten geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieses Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaften abzuleiten.

Der Vergleichswert

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.

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.

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.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

Bei bebauten Liegenschaften sind die Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten sowie eventuelle Ausmietungskosten als Freimachungskosten zu berücksichtigen.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- 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.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- 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 werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- 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.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes einer unbebauten Liegenschaft das geeignete Verfahren.

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der Katastralgemeinde Hütteldorf und umliegenden Katastralgemeinden aus den Jahren 2021 bis 2025 erhoben.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Mai.21	663	437,1	125.103,7	290.000
2	Mai.24	527	1.167,0	141.526,4	615.000
3	Jun.24	385	1.039,0	61.603,2	400.000
4	Jun.24	435	648,3	20.306,3	282.000
5	Jul.24	146	666,9	15.351,2	97.500
6	Okt.25	731	786,6	17,6	575.000
			4.744,9	363.908,5	
			yl =	790,8	72.781,7
Standardabweichung (s) =					269,8
				yl + 2s =	1.330,4 €/m ²
				yl - 2s =	251,2 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Mai.21	663	437,1	289.998
2	Mai.24	527	1.167,0	615.009
3	Jun.24	385	1.039,0	400.015
4	Jun.24	435	648,3	282.011
5	Jul.24	146	666,9	97.501
6	Okt.25	731	786,6	575.005
Summen		2.888	4.744,9	2.259.538
arithmetisches Mittel			790,8	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 790 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: Gstk.Nr. 546/14 177 m² x 790 = 139.830 €
Gstk.Nr. 546/15 (Zugangsweg) 14 m² x 395 = 5.530 €

Bodenwert

145.360 €

Wert der sonstigen Anlagen

0 €

abzüglich Abbruchkosten vorschriftswidrig errichtete Baulichkeiten

rund: -50.000 €

Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwert 145.360 €
Wert der sonstigen Anlagen 0 €
abzüglich Abbruchkosten -50.000 €

Vergleichswert

95.360 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 3447 mit Abfragedatum 11.08.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 4856/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 546/14 546/15 aus EZ 238
2 a 4856/2004 Kleingarten
3 a 4856/2004 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges nach Pkt 4.)
   Bescheid 2004-03-02
4 a 4856/2004 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 546/9 546/10 546/12
   546/13 546/17 546/19 546/21 546/23 546/25 546/27 546/29 546/31 546/33
   546/35 546/37 546/39 546/41 546/43 546/45 für Gst 546/15
```

Die Eintragungen stellen bei der Wertermittlung weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar bzw. sind bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 4856/2004
   DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Art. VII. Vertrag
   2004-08-16 über Gst 546/15 für Gst 546/9 546/10 546/12
   546/13 546/17 546/19 546/21 546/23 546/25 546/27 546/29
   546/31 546/33 546/35 546/37 546/39 546/41 546/43 546/45
4 a 5093/2015 Pfandurkunde 2015-09-16
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 178.800,--
   für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
   Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
   (FN 205340x)
   b gelöscht
9 a 5997/2021 Urteil 2021-11-16
   PFANDRECHT vollstr EUR 1.560,--
   4 % Z aus EUR 1.560,-- ab 2020-02-01
   Kosten restl. EUR 935,78, 4 % Z aus den Kosten seit
   2021-01-26, Antragskosten EUR 293,51
   für [REDACTED] (17 E 4272/21m)
10 a 5419/2022 Zahlungsbefehl 2021-05-26, Beschluss 2021-04-06
   PFANDRECHT vollstr EUR 18.968,--
   samt 4 % Z aus EUR 18.968,-- seit 2021-03-31, Kosten EUR
   1.394,76 samt 4 % Z seit 2021-05-26;
   Kosten EUR 1.782,44 samt 4 % Z seit 2022-06-07,
   Kosten EUR 814,06, EUR 106,68, EUR 99,18, EUR 114,31
   Antragskosten EUR 1.095,76 für [REDACTED]
   (17 E 3563/22y)
   b gelöscht
11 a 5564/2022 Beschluss 2022-10-06
   PFANDRECHT vollstr EUR 38,27
   Zinsen und Kosten wie Antrag 2022-10-06
   für [REDACTED]
   (17 E 3627/22k)
13 a 555/2025 Rückstandsausweis 2025-02-03
   PFANDRECHT vollstr EUR 9.688,20
   samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-03-17
   für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen
   (17 E 568/25m)
   b 1551/2025 Rekurs
14 a 2854/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
   Hereinbringung von vollstr EUR 12.003,89 samt Zinsen und
   Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-06-27
   für [REDACTED] (24 E 31/25t)
```

*Die eingetragene DIENSTBARKEIT ist bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.
PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.*

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		95.360 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		95.360 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		95.360 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	95.400 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3447 mit Rechte und Lasten

95.400 €

(in Worten Euro Fünfundneunzigtausendvierhundert)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 01206 Hütteldorf EZ 3447.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Mit Bescheid MA37/785403-2020-1 vom 01.10.2020 wurde die Entfernung des vorschriftswidrig errichteten Gebäudes sowie der Einfriedungsmauer vorgeschrieben ("bebaute Fläche und Gebäudehöhe des Kleingartenhauses sind größer als zulässig" - siehe Bescheide und Mitteilungen der MA 37 - Beilage 4). Weiters liegt ein Schreiben der MA 37 betreffend Ersatzvornahme ("Vollstreckung der Punkte 1.) und 2.) des Bescheides vom 02.10.2020") und eine Mitteilung der MA 37 vom 04.09.2023 vor, dass die Baubewilligung aus 2019 durch Zeitablauf erloschen bzw. rechtsunwirksam geworden ist (siehe Beilage 4). Gemäß Auskunft der MA 37 wurde ein neuer Einreichplan für einen Rückbau des Gebäudes eingereicht, jedoch kein Baubeginn gesetzt und auch kein Bauführer bekanntgegeben, sodass derzeit kein neues Bauverfahren vorliegt. Gemäß Auskunft der MA 25 Technische Ersatzmaßnahmen ist derzeit ein Abbruch des Gebäudes bescheidmäßig rechtsgültig vorgeschrieben.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 15 Seiten.

25111-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN KLEINGARTENGRUNDSTÜCK mit Abbruchobjekt

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	01206 Hütteldorf
Einlagezahl:	3447
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Adresse:	1140 Wien, Linzer Straße 356, Flötzersteig 241 KLG Klein Semmering Gruppe E Parzelle 93

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Einreichplan vom 30.01.2025
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Antrag Ersatzvornahme und Strafanzeigen

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01206 Hütteldorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 3447

Letzte TZ 2854/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
546/14	G GST-Fläche	*	177
	Bauf.(10)		64
	Gärten(10)		113
546/15	G Sonst(10)	*	14
GESAMTFLÄCHE			191

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 4856/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 546/14 546/15 aus EZ 238
- 2 a 4856/2004 Kleingarten
- 3 a 4856/2004 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges nach Pkt 4.)
Bescheid 2004-03-02
- 4 a 4856/2004 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 546/9 546/10 546/12
546/13 546/17 546/19 546/21 546/23 546/25 546/27 546/29 546/31 546/33
546/35 546/37 546/39 546/41 546/43 546/45 für Gst 546/15

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1



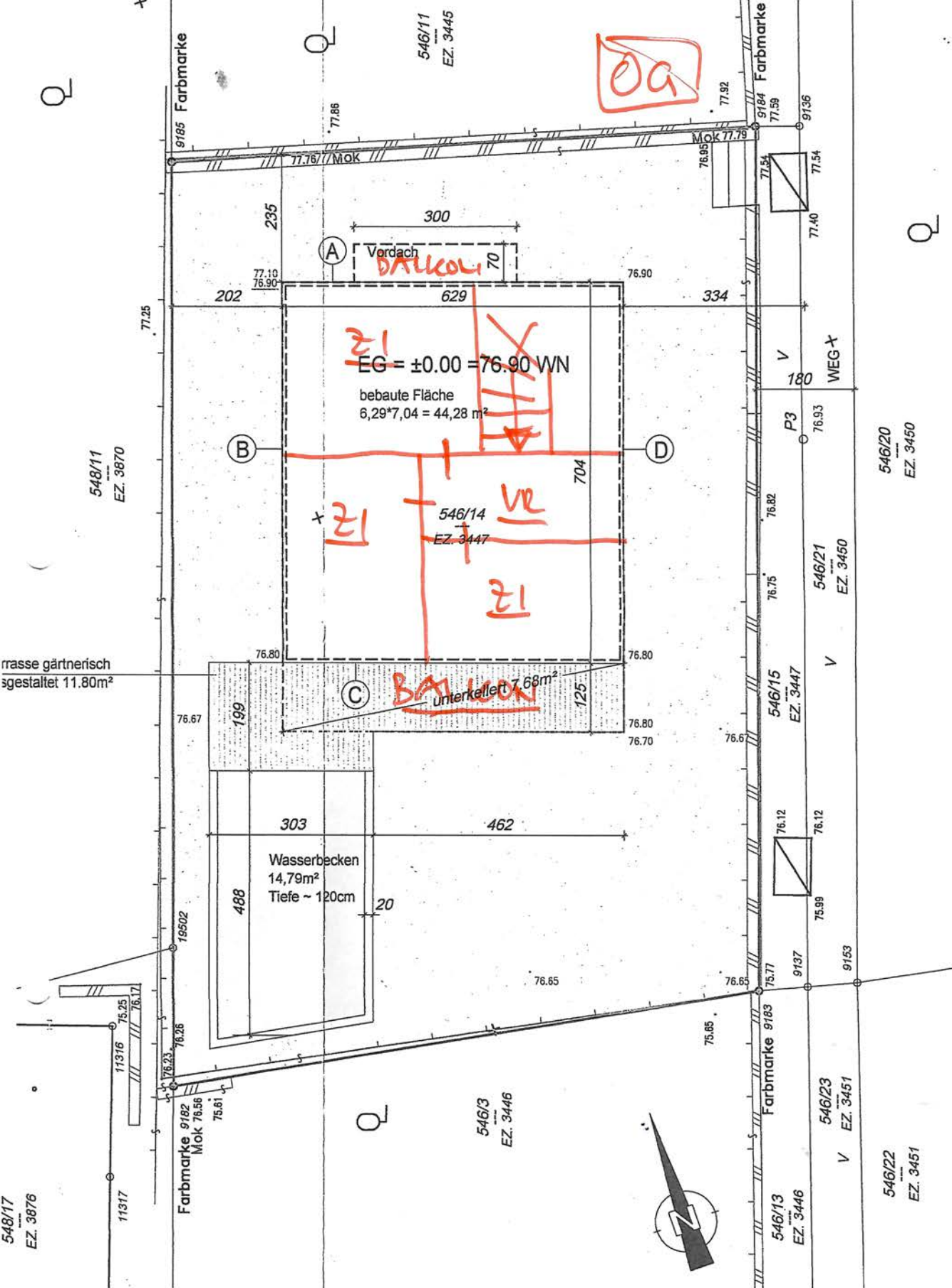
d 5093/2015 IM RANG 3883/2015 Kaufvertrag 2015-07-20 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 4856/2004
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Art. VII. Vertrag
2004-08-16 über Gst 546/15 für Gst 546/9 546/10 546/12
546/13 546/17 546/19 546/21 546/23 546/25 546/27 546/29
546/31 546/33 546/35 546/37 546/39 546/41 546/43 546/45
- 4 a 5093/2015 Pfandurkunde 2015-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 178.800,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b gelöscht
- 9 a 5997/2021 Urteil 2021-11-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.560,--
4 % Z aus EUR 1.560,-- ab 2020-02-01
Kosten restl. EUR 935,78, 4 % Z aus den Kosten seit
2021-01-26, Antragskosten EUR 293,51

- für [REDACTED] (17 E 4272/21m)
- 10 a 5419/2022 Zahlungsbefehl 2021-05-26, Beschluss 2021-04-06
PFANDRECHT vollstr EUR 18.968,--
samt 4 % Z aus EUR 18.968,-- seit 2021-03-31, Kosten EUR
1.394,76 samt 4 % Z seit 2021-05-26;
Kosten EUR 1.782,44 samt 4 % Z seit 2022-06-07,
Kosten EUR 814,06, EUR 106,68, EUR 99,18, EUR 114,31
Antragskosten EUR 1.095,76 für [REDACTED]
(17 E 3563/22y)
- b gelöscht
- 11 a 5564/2022 Beschluss 2022-10-06
PFANDRECHT vollstr EUR 38,27
Zinsen und Kosten wie Antrag 2022-10-06
für [REDACTED]
(17 E 3627/22k)
- 13 a 555/2025 Rückstandsausweis 2025-02-03
PFANDRECHT vollstr EUR 9.688,20
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-03-17
für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen
(17 E 568/25m)
- b 1551/2025 Rekurs
- 14 a 2854/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 12.003,89 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-06-27
für [REDACTED] (24 E 31/25t)

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



FLÄCHE EG

548/11
EZ. 3870

rasse gärtnerisch
sgestaltet 11,80m²

548/17
EZ. 3876

Farbmarke 9185
Farbmarke 9184
Farbmarke 9183
Farbmarke 9182
Farbmarke 9181

546/11
EZ. 3445

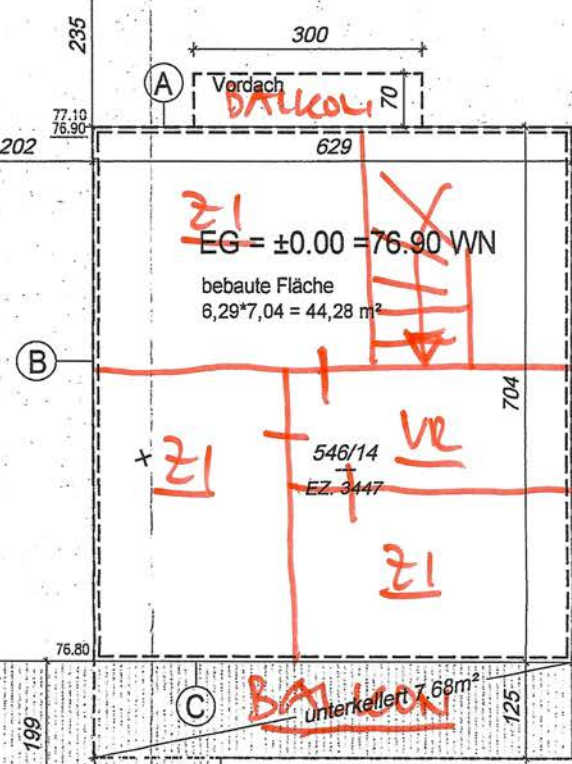
546/3
EZ. 3446

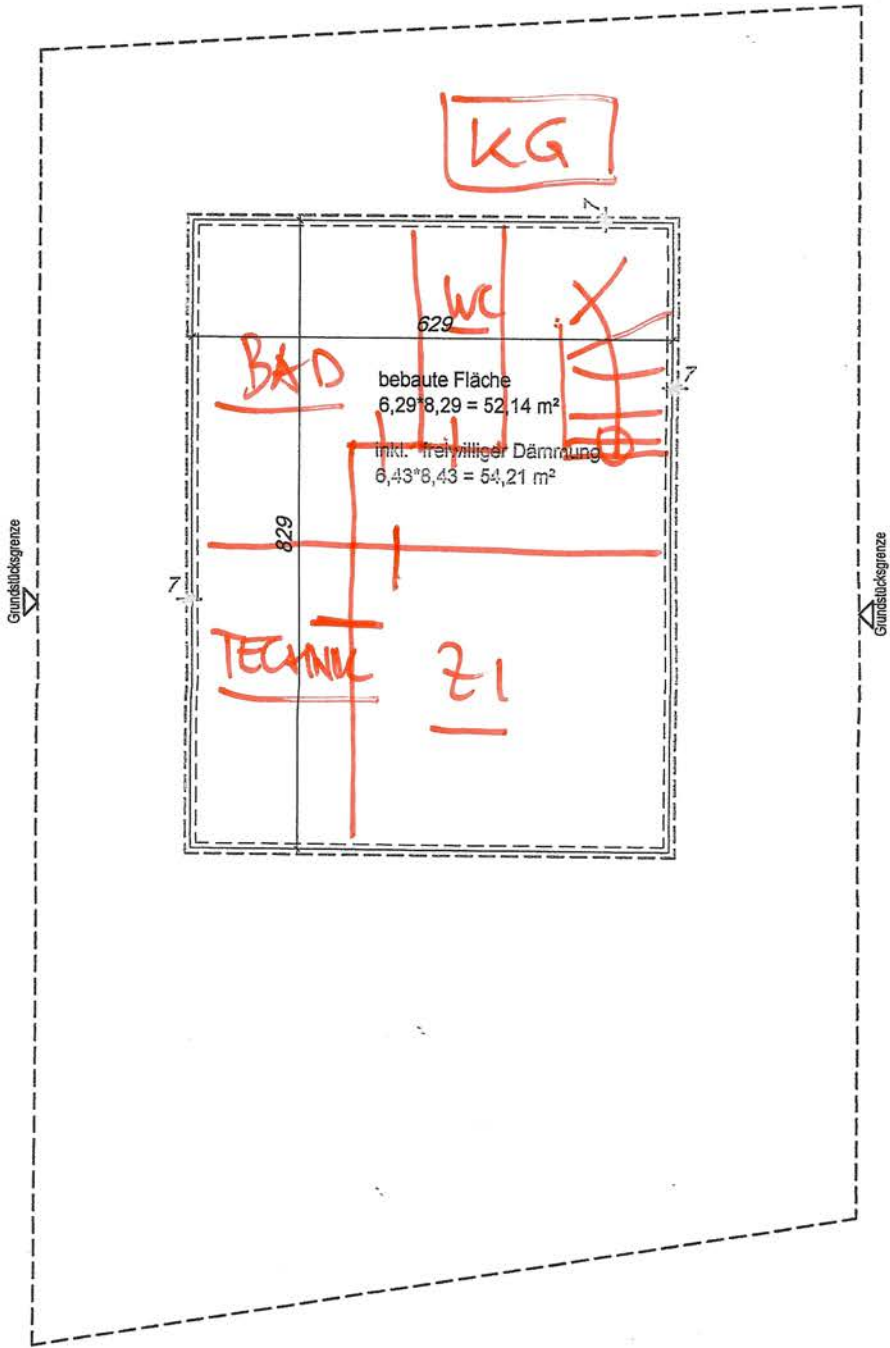
546/13
EZ. 3446

546/23
EZ. 3451

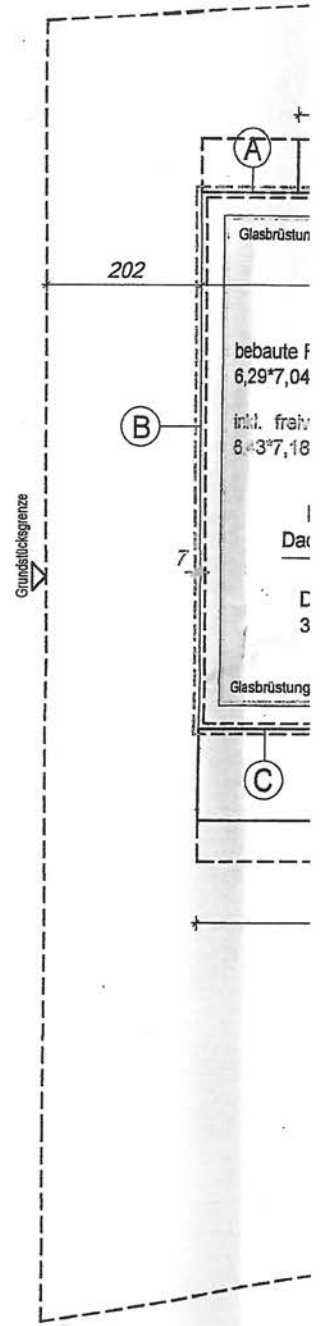
546/20
EZ. 3450

546/22
EZ. 3451





KELLERFLÄCHE
 Rot: + 7 cm freiwilliger Dämmung



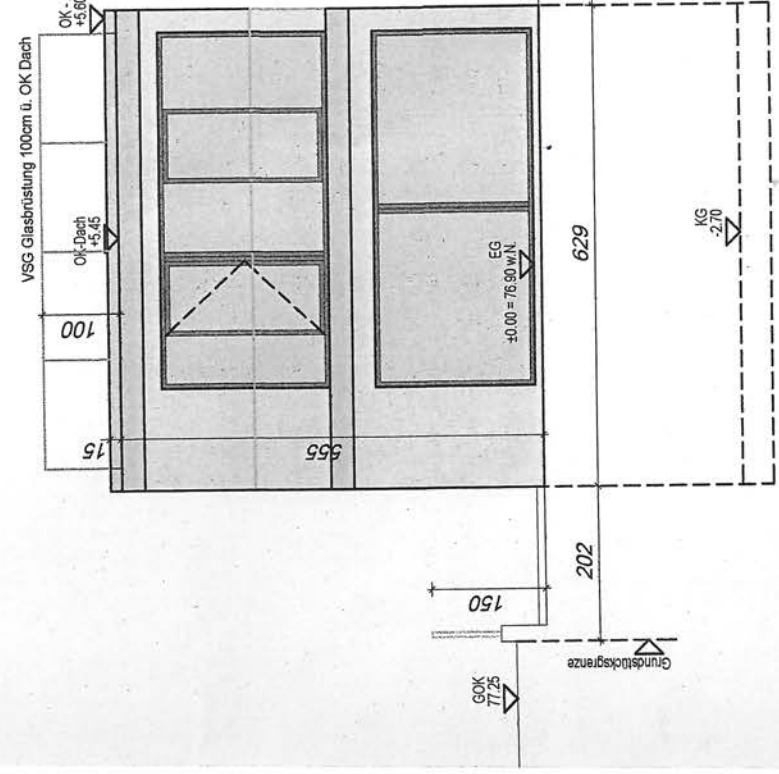
FLÄCHE EG/OG/D:
 Rot: + 7 cm freiwillig

XPS	12,00 cm
Stahlbeton in WU-Qualität	30,00 cm
Bitumen	1,00 cm
EPS-Dämmplatte	3,00 cm
PAE-Folie	0,20 cm
Estrich (Heiz-)	7,00 cm
Fliesen geklebt	1,50 cm
Gesamt	54,70 cm

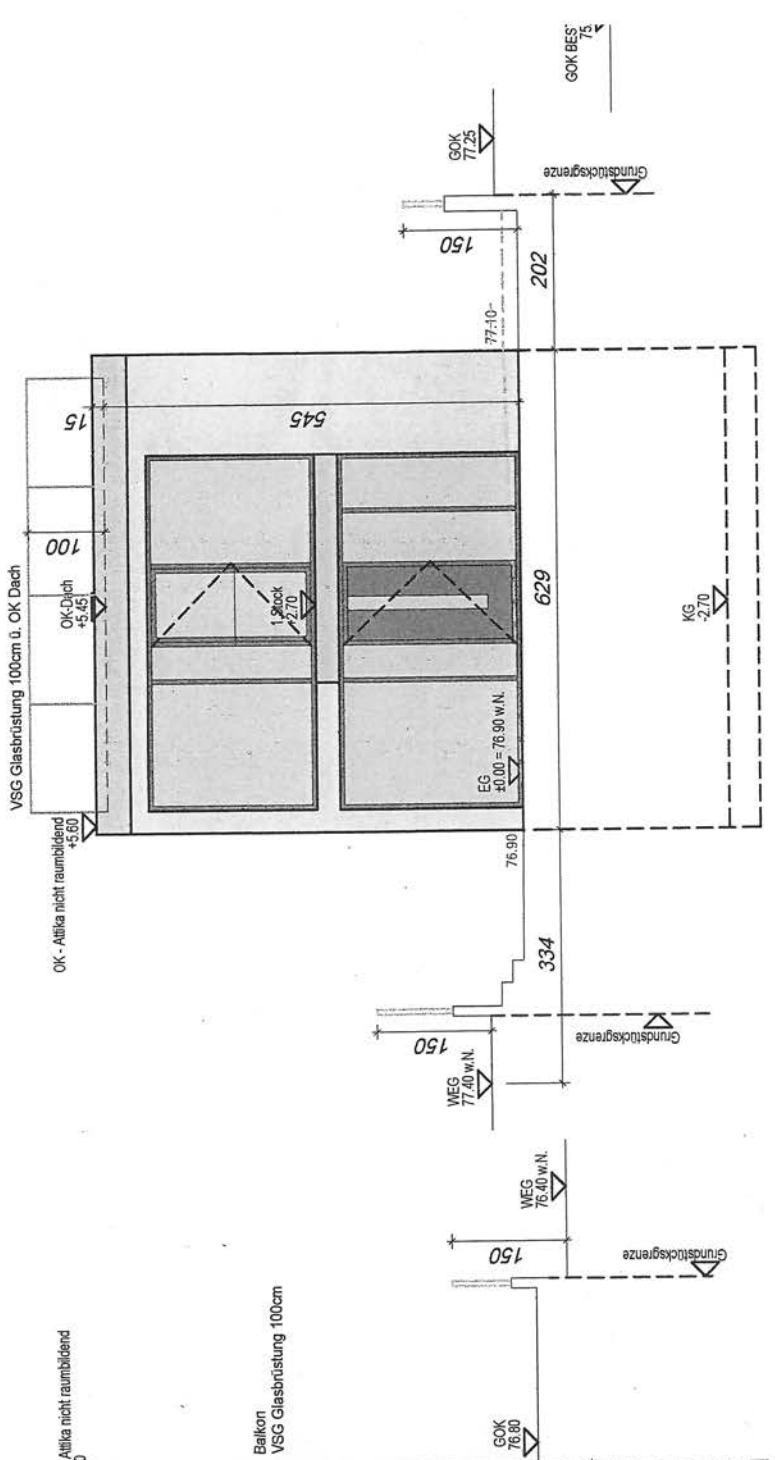
WPC	7,00 cm
Estrich	7,00 cm
Abdichtung	2 Lagen
XPS	2,00 cm
Vakuumdämmung	3,00 cm
XPS	2,50 cm
Stahlbeton-Decke(20cm)	23,00 cm
Kalk-Gipsputz	1,50 cm
Gesamt	48,00 cm

PUR	7,00 cm
Luftsch. senkr.	0,50 cm
Bitumen-Pappe	1,00 cm
Stahlbeton in WU-Qualität	30,00 cm
Kalk-Gipsputz	1,50 cm
Gesamt	40,00cm
plus freiwilliger Dämmung	7,00 cm
Gesamt	47,00 cm

Siikatputz armiert.	
EPS F-Plus	
Luftsch. senkr.	
Wienerberger Poro	
Kalk-Gipsputz	
Gesamt	
plus freiwilliger Dämmung	
Gesamt	



© ANSICHT SÜD



© ANSICHT NORD

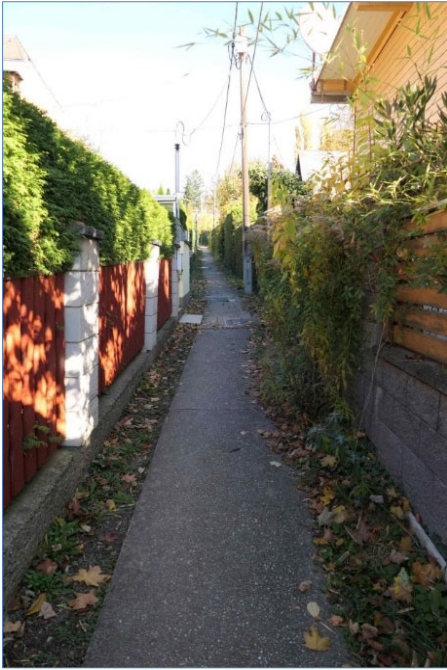
FOTODOKUMENTATION



Ansicht südseitig



Ansicht nordseitig



Zugangsweg



Terrasse

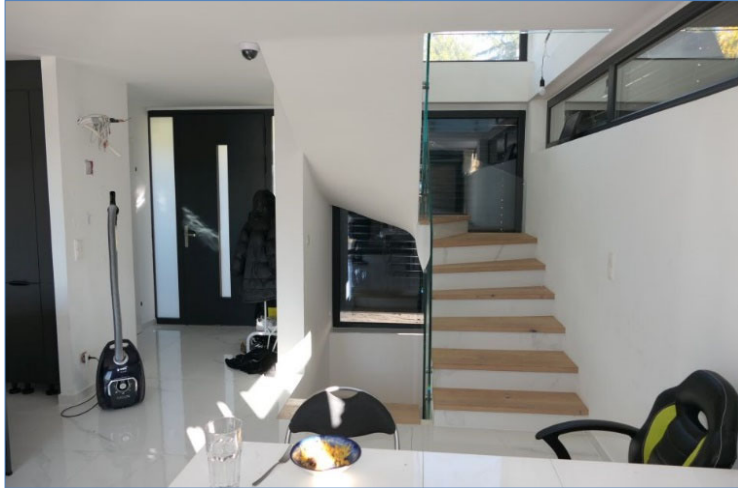


Pool



Nordseite

ERDGESCHOSS



Wohnküche



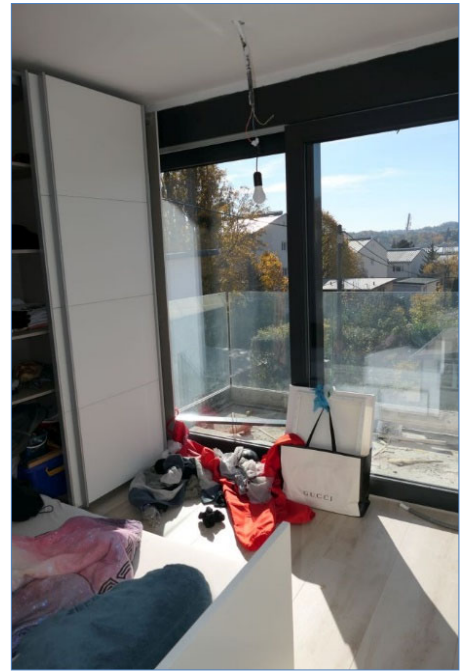
WC



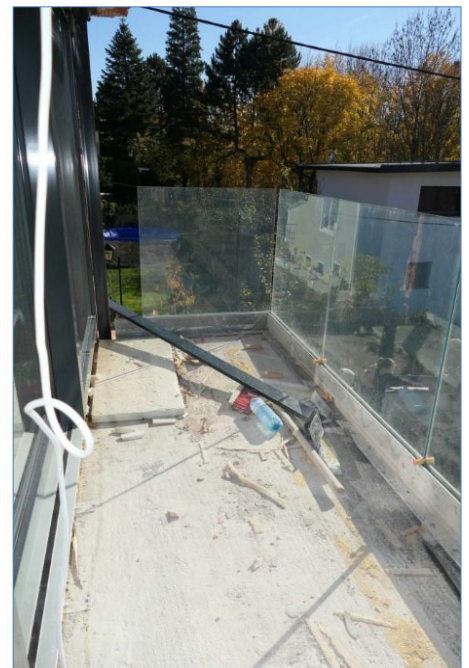
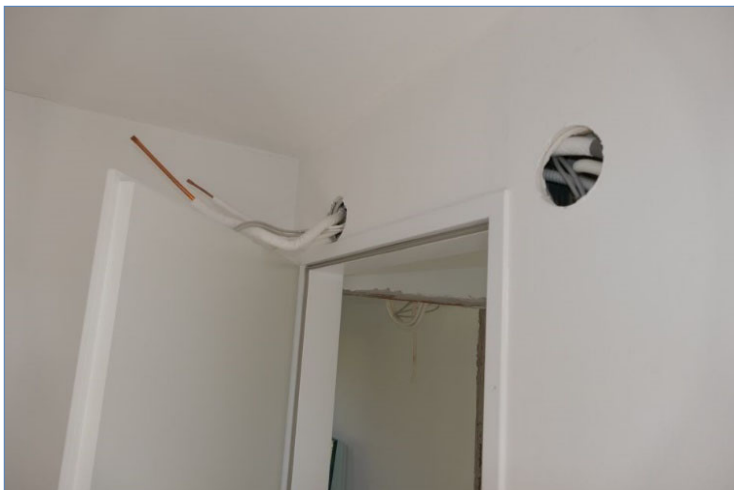
OBERGESCHOSS



Zimmer



Zimmer

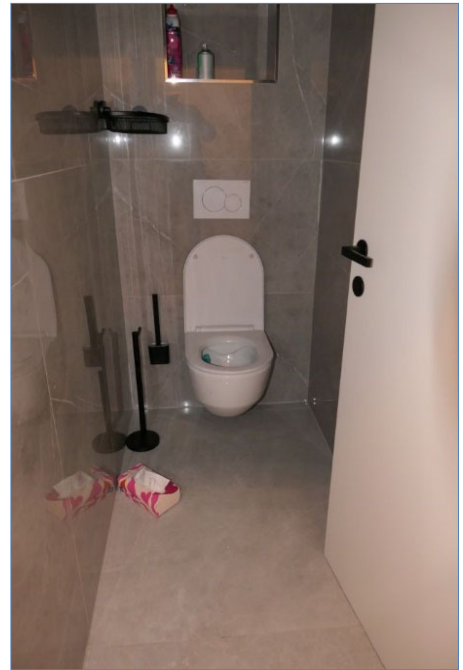


Balkon

KELLERGESCHOSS



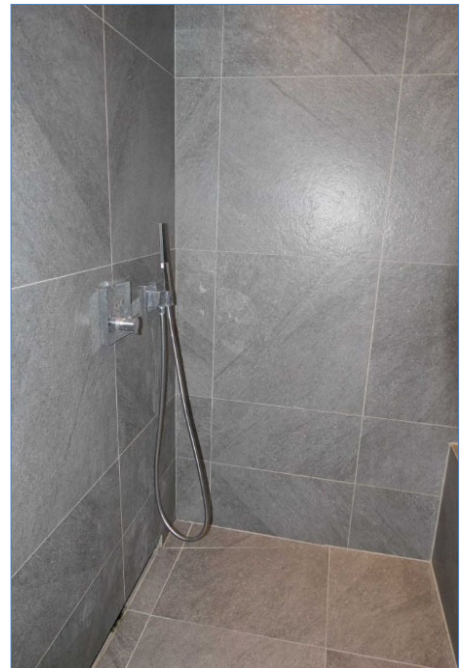
Zimmer



WC



Technikraum



Bad



Betreff:
14., KLG Klein Semmering Gruppe E Parz. 93

Gst.Nr. 546/14 in
EZ 3447, Kat.Gem. Hütteldorf

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/785403-2020-12	Streichsbier	4000/37783	Wien, 26.09.2024

Strafanzeige

Beschuldigte/r: Herr Bünyamin KARABULUT, wohnhaft Van-der-Nüll-Gasse 90/3/12, 1100 Wien

Tatort: 14., KLG Klein Semmering Gr. E Parz. 93

Tatzeitraum:

Beginn: 19.07.2019 Baubeginnsanzeige des Bauführers

Ende: 25.09.2024 persönliche Überprüfung durch die MA 37 (Werkmeister)

Strafgrund: § 129 Abs. 10 BO

Tatvorwurf: Dem Bauauftrag wurde nicht fristgerecht entsprochen.

Sachverhaltsdarstellungen / weitere Mitteilungen:

Mit Bescheid vom 02.10.2020, AZ MA37/785403-2020-1 wurde dem Eigentümer die Entfernung des Kleingartenwohnhauses und der Nebeneinfriedung innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft erteilt.

Mittlerweile wohnt, nach eigenen Angaben d. Eigentümers, seine ganze Familie im gegenständlichen Haus.

Der Bescheid befindet sich bereits in der Ersatzvornahme.



Magistratsabteilung 25

Betreff:
14., KLG Klein Semmering Gruppe E Parz. 93

Gst.Nr. 546/14 in
EZ 3447, Kat.Gem. Hütteldorf

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

<u>Aktenzahl</u>	<u>Sachbearbeiter*in</u>	<u>Telefon</u>	<u>Datum</u>
MA37/785403-2020-12	Balvin	4000/37782	Wien, 20.07.2023

Antrag auf Ersatzvornahme

Auf Grund des Ergebnisses einer Erhebung am 28.06.2023 wird die Vollstreckung der Punkte 1.) und 2.) des Bescheides vom 02.10.2020, Zl.: MA37/785403-2020-1 im Wege der Ersatzvornahme beantragt.

Der Bescheid unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hindernenden Rechtszuges mehr.

Rechtskraft war gegeben am 23.11.2020.

Beilagen:

Im ELAK / Anhang:
Bescheid vom 02.10.2020, AZ MA37/785403-2020-1
AV Erhebung vom 28.06.2023

Behörden/Verwaltung:

MA 25 - Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen



Betreff:
14., KLG Klein Semmering Gruppe E Parz. 93

Gst.Nr. 546/14 in
EZ 3447, Kat.Gem. Hütteldorf

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/785403-2020-12	Balvin	4000/37782	Wien, 20.10.2020

Strafanzeige

Magistratsabteilung 64

Baustrafen

Beschuldigte/r: Herr Bünyamin KARABULUT, wohnhaft Margaretenstraße 125/25, 1050 Wien

Tatort: 14., KLG Klein Semmering Gr. E Parz. 93

Tatzeitraum:

Beginn: 19.07.2019 Baubeginnsanzeige des Bauführers

Ende: 04.09.2020 persönliche Überprüfung durch die MA 37 (Werkmeister)

Strafgrund: § 8 Wiener Kleingartengesetz 1996

Tatvorwurf: Bauen ohne Bewilligung

Sachverhaltsdarstellungen / weitere Mitteilungen:

Auf gegenständlicher Liegenschaft wurde ein Kleingartenwohnhaus ohne baubehördliche Bewilligung mit einem Abstand von ca. 2,63 m bis ca. 2,65 m zur wegseitigen Grundgrenze und mit einem Abstand von ca. 2,43 m bis ca. 2,70 m zur nördlichen Grundgrenze (Gr. E Parz. 94) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet.

Das Kleingartenwohnhauses weist eine bebaute Fläche (Rohbauzustand, ohne Aufbauten) von ca.

49,94 m² auf.

Der oberste Abschluss des Gebäudes ergab nach einer Messung mittels 10 m Maßband eine Höhe von ca. 5,53 m (Rohbauzustand, ohne Aufbauten) über dem Gelände. Dadurch ergibt sich eine Gesamtkubatur (im Rohbauzustand) von ca. 276,16m³.

Weiters wurden die östlichen, die südlichen und die westlichen Nebeneinfriedungen mit Höhen von ca. 2,16 m (an der westlichen Grundgrenze) und ca. 1,83 m (an der südliche und an der östlichen Grundgrenze) ausgrüht. Die Höhe einer Nebeneinfriedung darf gemäß § 16 Abs. 4 Wiener Kleingartengesetz 1996 höchstens 1,50 m betragen.

Mit Bewilligung vom 28.011.2019, Zl. MA 37/14-505589-2019 wurde ein Kleingartenhaus mit einem Abstand von 2,05 m zur wegseitigen Grundgrenze und mit einem Abstand von 2,00 m zur nördlichen Grundgrenze (Gr. E Parz. 94) bewilligt.

Die bebaute Fläche des Kleingartenhauses wurde mit 34,97 m² bewilligt. Der oberste Abschluss wurde mit einer Höhe von 4,98 m über dem verglichenen Gelände und mit einer Kubatur von 159,16 m³ bewilligt.

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer Fläche für die die Widmung „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ (Eklw) festgesetzt wurde. Zum Zeitpunkt der Einreichung lag die Widmung „Grünland - Erholungsgebiet -Kleingartengebiet“ (Ekl) vor.

Beilagen:

Im ELAK / Anhang:

-

Behörden/Verwaltung:

MA 64 - Baustrafen

Der Sachbearbeiter:
Balvin

Für den Abteilungsleiter:
DIⁱⁿ Winzer



Betreff:
14., KLG Klein Semmering Gruppe E Parz. 93

Gst.Nr. 546/14 in
EZ 3447, Kat.Gem. Hütteldorf

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/785403-2020-1	Balvin	4000/37782	Wien, 02.10.2020

Vorschriftswidrigkeit

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) dem Eigentümer der Baulichkeit und Grundeigentümer auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

1.) Das mit einem Abstand von ca. 2,63 bis ca. 2,65 m zur wegseitigen Grundgrenze (Parz. 3), mit einem Abstand von ca. 2,43 m bis ca. 2,70 m zur nördlichen Grundgrenze (Gr. E Parz. 94), mit Ausmaß von ca. 49,94 m² (Rohbauzustand) und mit einer Höhe von ca. 5,53 m errichtete Kleingartenwohnhaus ist entfernen zu lassen.

2.) Die ca. 1,83 m bis ca. 2,16 m hohen Nebeneinfriedungen an der östlichen, an der südlichen und an den westlichen Grundgrenzen sind entfernen zu lassen.

Die Maßnahmen sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt zu melden.

B e g r ü n d u n g

Bei der am 30.09.2020 abgehaltenen Ortsaugenscheinverhandlung wurde festgestellt:

Auf gegenständlicher Liegenschaft wurde ein Kleingartenwohnhaus ohne baubehördliche Bewilligung mit einem Abstand von ca. 2,63 bis ca. 2,65 m zur wegseitigen Grundgrenze und mit einem Abstand von ca. 2,43 m bis ca. 2,70 m zur nördlichen Grundgrenze (Gr. E Parz. 94) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet.

Das Kleingartenwohnhauses weist eine bebaute Fläche (Rohbauzustand, ohne Aufbauten) von ca.

49,94 m² auf.

Der oberste Abschluss des Gebäudes ergab nach einer Messung mittels 10 m Maßband eine Höhe von ca. 5,53 m (Rohbauzustand, ohne Aufbauten) über dem Gelände. Dadurch ergibt sich eine Gesamtkubatur (im Rohbauzustand) von ca. 276,16m³.

Weiters wurden die östlichen, die südlichen und die westlichen Nebeneinfriedungen mit Höhen von ca. 2,16 m (an der westlichen Grundgrenze) und ca. 1,83 m (an der südliche und an der östlichen Grundgrenze) auszuführen. Die Höhe einer Nebeneinfriedung darf gemäß § 16 Abs. 4 Wiener Kleingartengesetz 1996 höchstens 1,50 m betragen.

Mit Bewilligung vom 28.01.2019, Zl. MA 37/14-505589-2019 wurde ein Kleingartenhaus mit einem Abstand von 2,05 m zur wegseitigen Grundgrenze und mit einem Abstand von 2,00 m zur nördlichen Grundgrenze (Gr. E Parz. 94) bewilligt.

Die bebaute Fläche des Kleingartenhauses wurde mit 34,97 m² bewilligt. Der oberste Abschluss wurde mit einer Höhe von 4,98 m über dem verglichenen Gelände und mit einer Kubatur von 159,16 m³ bewilligt.

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer Fläche für die die Widmung „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ (Eklw) festgesetzt wurde. Zum Zeitpunkt der Einreichung lag die Widmung „Grünland - Erholungsgebiet -Kleingartengebiet“ (Ekl) vor.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO ist der vorschriftswidrige Bau zu beseitigen.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor)

anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten des/der Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

Einbringer/Bauwerber, Grund(mit)eigentümer EZ 3447 Kat.Gem. Hütteldorf	Karabulut Bünyamin Margaretenstraße 125/25, A-1050 Wien
---	--

Der Sachbearbeiter:
Balvin

Für den Abteilungsleiter:
Dⁱⁿ Winzer