An das

Bezirksgericht Purkersdorf

Hauptplatz 6

3002 Purkersdorf

**GZ 019 5 E 21/22w**

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL, MSC., CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

# Bewertungsgutachten

Betreibende Partei

Adhesive Dämmsysteme GmbH,
Eibesbrunnergasse 26, 1120 Wien

Verpflichtete Partei

Gerhard Christian Föll geb. 10.6.1966,
Himmelallee 23, 3012 Wolfsgraben

Bewertungsgegenstand

EZ 1060 GB 01909 Wolfsgraben,
je 1/2 Anteil B-LNr. 2 und 3,
3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23

# INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis ..... 4
Allgemeines ..... 5
Auftrag ..... 5
Auftraggeber ..... 5
Zweck der Wertermittlung ..... 6
Bewertungsstichtag ..... 6
Befundaufnahme ..... 6
Angaben der Parteien bei der Befundaufnahme ..... 6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen ..... 7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen ..... 8
Besondere Bewertungsannahmen ..... 10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung ..... 10
Umsatzsteuer ..... 10
Befund ..... 12
Grundbuchsstand ..... 12
Beschreibung der Liegenschaftsanteile ..... 17
Grundstück ..... 17
Bauwerksbeschreibung ..... 38
Baurechtlicher Status ..... 48
Bestandrechte und Rechte Dritter ..... 48
Zubehör ..... 48
Grenzüberbau ..... 48
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben ..... 48
Energieausweis ..... 49
Immobilienmarktsituation ..... 49
Bewertung ..... 51
Wahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 52
Wertermittlung der Liegenschaft insgesamt ..... 56
Sachwertverfahren ..... 56
Verkehrswert der Gesamtliegenschaft ..... 65
Wertermittlung der Anteile an der Liegenschaft ..... 66
Verkehrswert des ½-Anteils an der Liegenschaft ..... 66
Lasten und Rechte ..... 67
Zusammenfassung ..... 68

Verkehrswerte ....68
Verkehrswert der Gesamtliegenschaft ....68
Verkehrswert des ½-Anteils an der Liegenschaft ....68
Sonstige Angaben....69
Baurechtlicher Status....69
Bestandrechte und Rechte Dritter....69
Zubehör ....69
Grenzüberbau ....69
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben....69
Energieausweis ....70
Anmerkungen ....71
Anhang ....72
Naturgefahrenübersicht....72
Unterlagen Baubehörde (auszugsweise) ....74
Einreichplan – Gebäudeerrichtung ....74
Aufforderung zur Bestandsplanvorlage ....79
Mittteilung betreffend Benützungsbewilligung....80
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ....81
Bebauungsplanverordnung ....83
Verordnung Aufschliessungsabgabe ....87
Grundabgaben - Kontostand ....88
Einheitswertbescheid ....89
Fotodokumentation....90
Aussenansichten Wohngebäude....91
Aussenansichten Garten ....93
Innenansichten Wohngebäude Kellergeschoss ....94
Innenansichten Wohngebäude Erdgeschoss ....97
Innenansichten Wohngebäude Dachgeschoss....105
Literaturverzeichnis ....109

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Abb. | Abbildung |
| ABGB | Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch |
| Anm. | Anmerkung |
| BGBl. | Bundesgesetzblatt |
| BGF | Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche |
| BK | Betriebskosten |
| BRI | Bruttorauminhalt |
| DKM | Digitale Katastralmappe |
| d.s. | das sind |
| EO | Exekutionsordnung |
| ETW | Eigentumswohnung |
| EW | Einheitswert |
| EZ | Einlagezahl |
| f. | folgende Seite |
| ff. | folgende Seiten |
| G | Grenzkataster |
| GB | Grundbuch |
| GF | Geschäftsführer |
| Gst. | Grundstück |
| GVG | Grundverkehrsgesetz |
| idF | in der Fassung |
| idgF | in der geltenden Fassung |
| insb. | Insbesondere |
| IPS | Immobilienpreisspiegel |
| k.A. | keine Angabe |
| KG | Katastralgemeinde |
| KO | Konkursordnung |
| KP | Kaufpreis |
| KV | Kaufvertrag |
| LBG | Liegenschaftsbewertungsgesetz |
| LD | Lebensdauer |
| LGBl. | Landesgesetzblatt |
| LHSt | Landeshauptstadt |
| LNr. | Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1) |
| m.E. | meines Erachtens |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| MV | Mietvertrag |
| NF | Nutzfläche |
| Pkt. | Punkt |
| RH | Raumhöhe |
| RND | Restnutzungsdauer |
| SV | Sachverständiger |
| TZ | Tagebuchzahl |
| u.a. | unter anderem |
| udgl | und dergleichen |
| usw. | und so weiter |
| V | Vervielfältiger |
| vgl. | vergleiche |
| WEG | Wohnungseigentum(gesetz) |
| WFG | Wohnbauförderungsgesetz |
| WNFL | Wohnnutzfläche |
| w.o. | wie oben |
| zB. | zum Beispiel |

# ALLGEMEINES

## AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Purkersdorf vom 22.12.2022 wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 21/22w zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der je 1/2 Anteile B-LNR 2 und 3 an der Liegenschaft EZ 1060 GB 01909 angeordnet.

Als Termin für die Schätzung wurde der 27.1.2023 um 9:00 Uhr, in 3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23, festgesetzt. Das Gutachten ist binnen 8 Wochen nach diesem Termin fertig zu stellen.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung. Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaftsanteile bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese Belastungen haben. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, andere Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrecht und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln. Weiters sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Sandra König LL.M (WU), Richterin, vom 22.12.2022, ON 6

<u>Präzisierung des Auftrags</u>

Die im Grundbuch unter C-LNR 1 eingetragene Last (Dienstbarkeit des Gehens und Leitungsrechts) ist eine Dienstbarkeit, der der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht zukommt. Gemäß § 200 (1) EO sind solche Lasten vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Daher ist sie von jedem Ersteher zu übernehmen und wird somit bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sein. Somit ist der Wert der Liegenschaft zu ermitteln, den diese bei Aufrechterhaltung der Last C-LNR 1 hat.

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse - B-LNR 2 und B-LNR 3 stellen jeweils ½-Anteile dar – wurde ich aufgefordert, neben dem Verkehrswert der gesamten Liegenschaft auch den Verkehrswert des Hälteanteils zu ermitteln.

Auftragsbasis

- Mailnachricht Mag. Claudia Bouhafa, Richterin, vom 13.2.2023, Auftragspräzisierung betreffend Bewertung von Belastungen und der Hälfteanteile nach diesbezüglicher Anfrage der gezeichneten Sachverständigen

## AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Purkersdorf, Sandra König LL.M (WU), Richterin, Hauptplatz 6, 3002 Purkersdorf

## ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Wertermittlung wegen € 34.308,62 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Betreibende Partei:
Adhesive Dämmsysteme GmbH
Eibesbrunnergasse 26
1120 Wien
Firmenbuchnummer 139240s

vertreten durch:
BLS Rechtsanwälte GmbH
Kärntner Straße 10
1010 Wien

Verpflichtete Partei:
Gerhard Christian Föll, geb. 10.6.1966
Himmelallee 23
3012 Wolfsgraben

## BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 27.1.2023.

## BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 27.1.2023 von 9:00 bis 10:15 Uhr

Anwesenheit von:

- Herrn Gerhard Föll, Verpflichteter
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

## ANGABEN DER PARTEIEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Der bei der Befundaufnahme anwesende Verpflichtete teilte auf diesbezügliche Befragung mit, dass er die Liegenschaft im Jahr ca. 1998 erworben hat und in diesem Jahr oder ein Jahr später einen Holzstadel im Garten errichtet hat. Eine baubehördliche Genehmigung wurde dafür nicht eingeholt.

Im Jahr 2012 sei die Fassade mit einer 10cm Wärmedämmung hergestellt worden. Etwa zu dieser Zeit wurden das Badezimmer erneuert und die Sanitäreinrichtungsgegenstände sowie die Einbauküche (Einbaumöbel sowie Einbaugeräte – Herd mit Backrohr und Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank sowie Geschirrspüler) neu angeschafft.

Für die Liegenschaft gibt es nach Eigentümerangaben Anschlüsse an die öffentliche Wasserleitung, Kanalleitung sowie an das Stromnetz. An das Gasnetz besteht die Anschlussmöglichkeit, da die Zuleitung bis zum Wohnhaus hergestellt wurde. Die haustechnischen Anlagen und Leitungen seien seinen Angaben nach funktionstüchtig.

Weiters teilt der Eigentümer bei der Befundaufnahme mit, dass das Gebäude eigengenutzt und nicht vermietet ist. Es sind nach seinen Angaben keine

liegenschaftsbezogenen Nutzungsverträge (Miet- oder Pachtverträge) abgeschlossen worden.

## BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Purkersdorf im Verfahren 5 E 21/22w Anordnung der Schätzung vom 22.12.2022, ON 6
- Örtliche Besichtigung am 27.1.2023
- Grundbuchsauszug EZ 1060 vom 18.1.2023
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online, Stand Jänner 2023
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: https://dienste.manz.at/vst/ Stand vom Jänner 2023)
  - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
  - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand Jänner 2023
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster shttps://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka
  Stand vom 27.1.2023
- Internetabfragen Pläne
  http://maps.google.de/ Stand vom 27.1.2023
- Abfragen https://maps.laerminfo.at/ , Abfragedatum 18.1.2023
- Abfragen: https://www.senderkataster.at/start, Stand 18.1.2023
- Abfragen https://www.hora.gv.at/ Stand 18.1.2023
- Abfragen https://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/, Stand 18.1.2023
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Wolfsgraben) laut Einsicht in den Bauakt vom 27.1.2023

  Bauakt Wolfsgraben Himmelallee 23
  - Schreiben der Gemeinde Wolfsgraben vom 21.4.2000 betreffend Benützungsbewilligung, GZ 779/2000
  - Schreiben der Gemeinde Wolfsgraben vom Mai 2017 betreffend Anschlussflächenüberprüfung, GZ 226/2017
  - Schreiben der Gemeinde Wolfsgraben vom 28.7.2017 betreffend erforderlichen Bestandsplan zwecks Anschlussflächenüberprüfung, GZ 226/2017
  - Schreiben der Gemeinde Wolfsgraben vom 24.10.2017 betreffend erforderlichen Bestandsplan zwecks Anschlussflächenüberprüfung, GZ 226/2017
  - Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben, Vorlagevermerk vom 5.11.1935

- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt-Buchhaltung) Mailnachrichten vom 27.1.2023 und vom 8.2.2023
  - Einheitswertbescheid
  - Kontoblatt Grundstücksabgaben
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

## HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- 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. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.

- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der

Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

## BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt werden.

## UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

## UMSATZSTEUER

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Für das Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß § 19 Abs. 1b lit. c) UstG iVm § 170:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach

Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UstG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das Meistbot, das einen Nettobetrag exklusive der auf den Ersteher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.
(Angst in Angst/Oberhammer (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12).
Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, dh weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das Meistbot als Bruttobetrag verstanden.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

# BEFUND

## GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01909 Wolfsgraben EINLAGEZAHL 1060
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

**********
Letzte TZ 2055/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|---|
| 324/3 | G | GST-Fläche | * | 710 | |
| | | Bauf.(10) | | 93 | |
| | | Gärten(10) | | 617 | Himmelallee 23 |

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/2
Gerhard Föll
GEB: 1966-06-10 ADR: Himmelallee 23, Wolfsgraben-Heimbautal 3012
b 1497/2011 gerichtl Vergleich 2005-04-15 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 1/2
Gerhard Föll
GEB: 1966-06-10 ADR: Himmelallee 23, Wolfsgraben-Heimbautal 3012
a 1769/1999 Kaufvertrag 1998-08-20, Urkunde 1999-06-21 Eigentumsrecht
b 1549/2011 Adressenänderung
********** C **********
1 a 1424/1999
DIENSTBARKEIT des Gehens und des Leitungsrechtes auf Gst 324/3 für Gst 324/1 gemäß Punkt V des Vertrages 1999-03-25
2 a 1769/1999 Pfandurkunde 1999-08-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,885.000,--
für Bank Austria Aktiengesellschaft
b 1737/2009 Kautionsband
4 auf Anteil B-LNR 2
a 384/2000 Urkunde 1999-12-09
PFANDRECHT vollstr 7.100,--
Kosten 695,-- für Republik Österreich (ZIV 67/00-7E - 1E 564/00m)
5 auf Anteil B-LNR 2
a 500/2005 Urkunde 2001-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 465,06
12 % Z aus EUR 65,23 ab 2001-12-12, 12 % Z aus EUR 161,44 ab 2001-12-12, Kosten EUR 14,02, EUR 14,02, EUR 14,02, EUR 115,--, Kosten EUR 142,38 für Preitensteiner HandelsgesmbH. (4E 699/05v)
7 auf Anteil B-LNR 2
a 208/2010 Urkunde 2009-12-10
PFANDRECHT vollstr EUR 16.187,54
7,6 % Z aus EUR 16.387,54 ab 2009-10-01, Kosten EUR 1.115,-- samt 4 % Z seit 2009-12-10, Kosten EUR 909,68 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, FN 319422p-HG Salzburg (4E 348/10h)
10 a 1750/2019 Rückstandsausweis 2019-09-12
PFANDRECHT vollstr EUR 42.945,74
Kosten EUR 1.638,92
für Republik Österrreich (Finanzprokuratur-FA 12/13/14 Purkersdorf) (4 E 1827/19x)
13 a 1572/2022 Zahlungsbefehl 2022-06-28
PFANDRECHT vollstr. EUR 35.734,54

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 15.09.2022,
Antragskosten EUR 1.654,86 für Adhesive Dämmsysteme GmbH
(FN 139240s) (4 E 1391/22h)
b 2055/2022 Einleitung Versteigerungsverfahren IM RANG C-LNR 13
siehe C-LNR 14
14 a 2055/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 34.308,62 zzgl.
Nebenforderung von EUR 1.425,92
samt 10 % Z jährlich aus EUR 912,66 seit 2019-12-24 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 664,85 seit 2019-12-25 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 350,14 seit 2019-12-25 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 474,34 seit 2019-12-28 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.041,07 seit 2019-12-29 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 371,70 seit 2019-12-30 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.174,81 seit 2019-12-30 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 26,83 seit 2019-12-31 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 259,30 seit 2019-12-31 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.121,62 seit 2019-12-31 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 2.071,23 seit 2020-01-05 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 396,83 seit 2020-01-06 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.506,40 seit 2020-01-07 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 154,26 seit 2020-01-08 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 247,14 seit 2020-01-11 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 2.040,98 seit 2020-01-11 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.239,40 seit 2020-01-11 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 614,03 seit 2020-01-12 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 104,41 seit 2020-01-13 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.867,16 seit 2020-01-13 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 487,25 seit 2020-01-13 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 838,14 seit 2020-01-14 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.660,62 seit 2020-01-15 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 696,98 seit 2020-01-15 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 250,10 seit 2020-01-16 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 737,73 seit 2020-01-17 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 557,41 seit 2020-01-18 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 183,49 seit 2020-01-18 zzgl. 4
% ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.032,55 seit 2020-01-19 zzgl.
4 % ZZ seit 2022-06-16
samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.743,98 seit 2020-01-20 zzgl.

```
          4 % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 320,17 seit 2020-01-20 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.527,95 seit 2020-01-21 zzgl.
          4 % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 947,87 seit 2020-01-22 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 182,99 seit 2020-01-22 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 83,12 seti 2020-01-22 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.028,93 seit 2020-01-25 zzgl.
          4 % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 1.844,94 seit 2020-01-25 zzgl.
          4 % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 530,62 seit 2020-01-27 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 217,60 seit 2020-01-27 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 82,44 seit 2020-01-27 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 175,46 seit 2020-01-28 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 929,78 seit 2020-01-28 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 430,60 seit 2020-01-29 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 552,23 seit 2020-02-02 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 269,72 seit 2020-02-03 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 242,18 seit 2020-02-03 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 10 % Z jährlich aus EUR 114,61 seit 2020-02-03 zzgl. 4
          % ZZ seit 2022-06-16
          samt 8,58 % Z jährlich aus EUR 40,-- seit 2022-06-14
          samt 8,58 % Z jährlich aus EUR 1.385,92 seit 2022-06-14
          Kosten EUR 2.681,40 samt 4 % Z jährlich seit 2022-06-28
          Kosten EUR 1.654,86 und EUR 25,--, Antragskosten EUR
          1.180,36 für Adhesive Dämmsysteme GmbH (FN 139240s)
          (5 E 21/22w)
          IM RANG C-LNR 13
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
```

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://dienste.manz.at/ Stand 18.1.2023

*Gutsbestand (A-Blatt)*

Die Liegenschaft in EZ 1060 besteht laut Grundbuchsauszug vom 18.1.2023 aus dem Grundstück Nummer 324/3 im Gesamtausmaß von 710 m². Die Grundstücksadresse lautet Himmelallee 23.

*Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.2 und 3)*

Als Eigentümer der je 1/2 Anteile B-LNr. 2 und 3 ist jeweils Herr Gerhard Föll, geb. 10.6.1966, eingetragen.

*Lasten (C-Blatt):*

Im C-Blatt der Liegenschaft sind mehrere Pfandrechte eingetragen. Unter C-LNR 1 ist eine Dienstbarkeit des Gehens und des Leitungsrechts für das Grundstück Nr. 324/1 einverleibt.

Diese Last ist im Realteilungsvertrag vom 25.3.1999 im Punkt V. wie folgt geregelt:

*„Frau Margareta PLOTT als Eigentümerin des neu entstehenden Grundstückes 324/3 EZ neu KG 01909 Wolfsgraben räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger den Ehegatten Johann und Berta FAAST als künftige Alleineigentümer des Grundstückes 324/1 neu EZ 702 KG 01909 Wolfsgraben als Grunddienstbarkeit das Recht ein, den Gehweg zwischen dem Grundstück 324/2 EZ 655 und dem Grundstück 325 EZ 285 KG 01909 Wolfsgraben zu begehen und dort Leitungen zu verlegen. Die Servitutsflächen sind in dem angeschlossenen Lageplan blau gekennzeichnet. Diese Dienstbarkeit umfaßt auch das Recht dritte Personen den Weg begehen zu lassen. Die Berechtigten nehmen die Einräumung dieser Dienstbarkeit hiemit an. Ausdrücklich wird festgestellt, daß für diese Dienstbarkeit kein Entgelt entrichtet wird.*"

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Grundbuchsurkunde zu TZ 1424/1999 BG Purkersdorf, Realteilungsvertrag vom 25.3.1999 sowie Teilungsplan GZ 2823/1998 vom 4.11.1998; **die Servitutsfläche (Gehweg und Leitungsrecht zwischen den Grundstücken 324/2 und 325) ist auf dem obigen Plan blau eingezeichnet und mit roter Schrift „Servitut für Gehweg und Leitungsrecht" beschriftet und stellt die Verbindung zwischen dem öffentlichen Gut Himmelallee und dem Gst. 324/1 dar**.

Weiters ist im C-Blatt die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich gemacht. Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen. Da die oben beschriebene Dienstbarkeit C-LNR 1 allen Pfandrechten, somit auch dem Pfandrecht der betreibenden Partei, vorgeht, wird jeder Ersteher der Liegenschaft dieses zu übernehmen haben und ist diese - im Sinne der Auftragspräzisierung durch die zuständige Richterin - bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Daher versteht sich die nachfolgende Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von C-LNR 1 ansonsten lastenfrei.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1060 KG 01909 befindet sich in Wolfsgraben, Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus samt Außenanlagen errichtet.

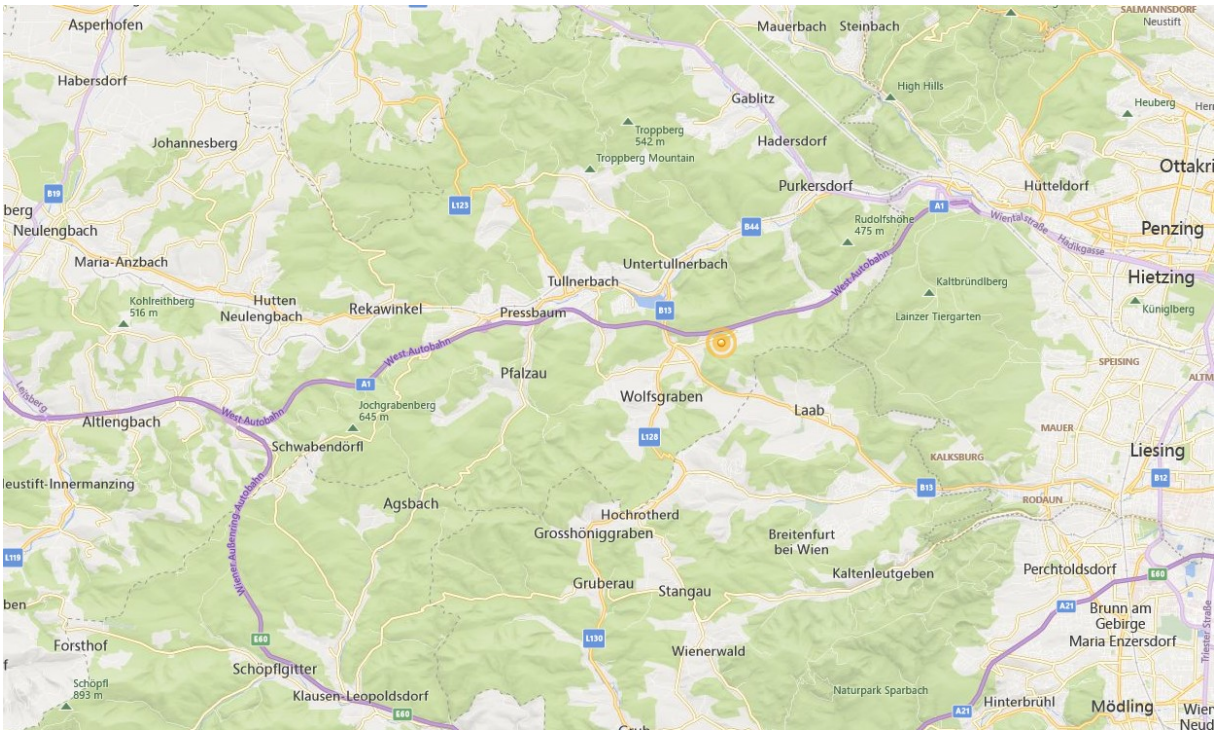
## GRUNDSTÜCK

### LAGE

Makrolage

Wolfsgraben ist eine Marktgemeinde mit 1749 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im Bezirk St. Pölten-Land in Niederösterreich. Wolfsgraben liegt westlich der Bundeshauptstadt und umfasst etwa 17km² Gemeindefläche.

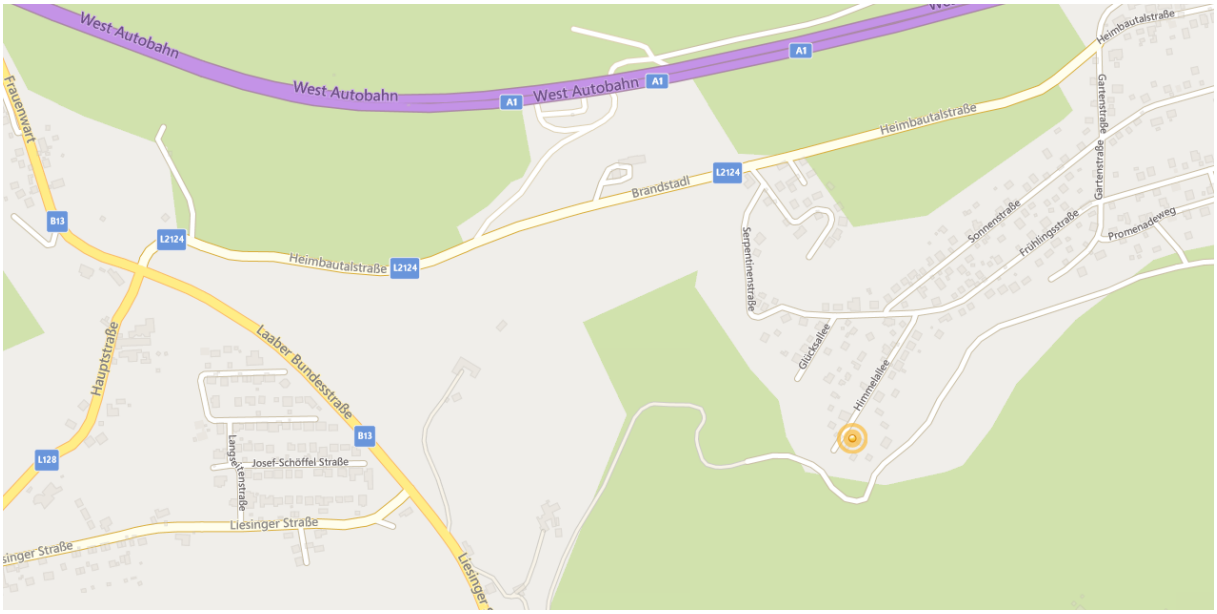
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://de.wikipedia.org/wiki Abfragedatum 18.1.2023




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://www.immomapping.com/immomapping/ Stand 18.1.2023, Lage des Bewertungsgegenstands mit gelbem Punkt gekennzeichnet

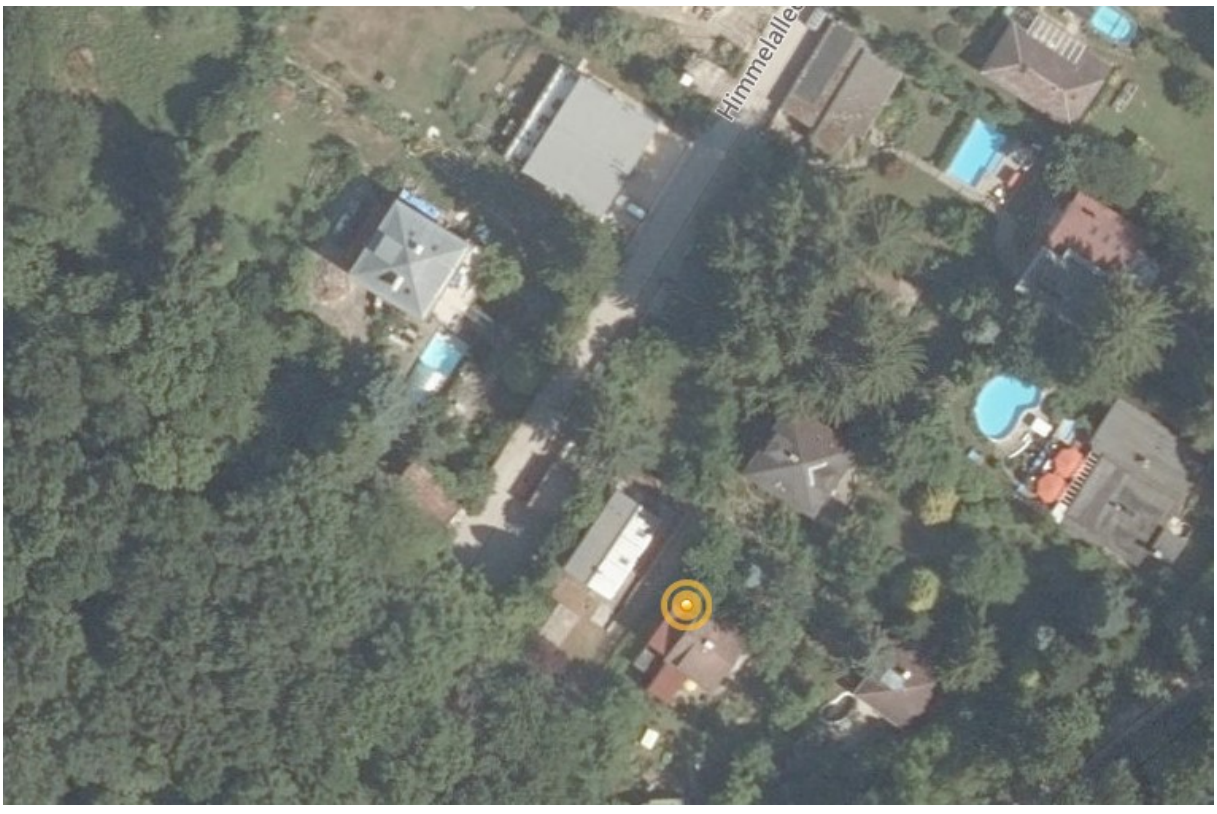
Mikrostandort:

Das Grundstück befindet sich in der Himmelallee, einer Sackgasse im Ortsteil „Heimbautal", in 3012 Wolfsgraben.




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://www.immomapping.com/immomapping/ Stand 18.1.2023, Lage des Bewertungsgegenstands mit gelbem Punkt gekennzeichnet

Das Grundstück befindet sich südöstlich der Himmelallee und ist an diese öffentliche Straße – mittels eines zum Grundstück gehörigen Zugangsweges - angeschlossen. Die weiteren Grundgrenzen sind mit anderen privaten Liegenschaften.



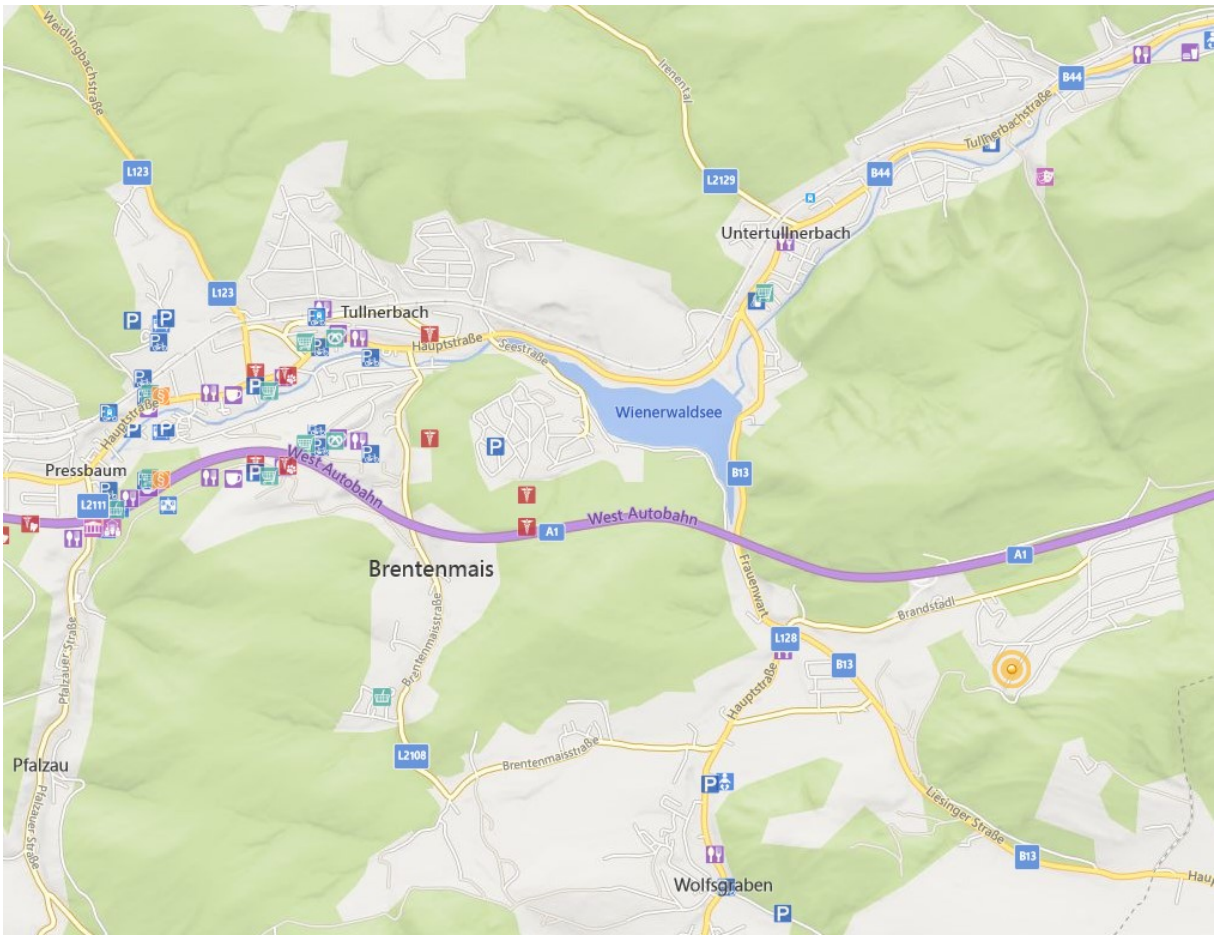

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://www.immomapping.com/immomapping/ Stand 18.1.2023, Lage des Bewertungsgegenstands mit gelbem Punkt gekennzeichnet

Im Bereich der Himmelallee handelt es sich um ein Wohngebiet, das durch Ein- und kleinvolumigen Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Anbindung an das höherrangige Straßennetz ist durch die nahegelegene Bundesstraße B13 und durch die Nähe zur Westautobahn A1 gegeben.

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

| Kriterium | Erfüllungsgrad |
|---|---|
| **verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr** | Das Grundstück ist über eine Grundstücksfahne an dier Himmelallee angeschlossen und somit an das öffentliche Gut angebunden. Die Verkehrsanbindung ist über die Himmelallee, Serpentinenstraße und Heimbautalstraße, welche zur Bundesstraße B13 führt, gewährleistet. Die westlich gelegene Laaber Straße Bundesstraße B 13 ist in ca. 650 m zu erreichen. Diese mündet in ca. 3,5 km in die Neulengbacher Bundesstraße B 44, welche in westlicher Richtung nach Tullnerbach und nach Pressbaum, und in östlicher Richtung nach Purkersdorf und nach Wien führt. Wien (Auhof) ist in ca. 12 km oder 15 Min. erreichbar. Die Anbindung an das höherrangige Straßennetz ist durch die Nähe zur Westautobahn A1 gegeben. (Autobahnauffahrt Pressbaum etwa 7 km oder 9 Fahrminuten entfernt gelegen). |
| **Nähe zu Ballungszentren** | Purkersdorf liegt etwa 7,5 km entfernt, die Bundeshauptstadt Wien (westlicher Stadtrand- Auhofzentrum) befindet sich etwa 12 km oder 15 Fahrminuten entfernt. |
| **verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr - Erreichbarkeit/Wegzeit** | Die Bushaltestelle "Heimbautal-Serpentinenstraße" liegt etwa 500m entfernt. Die Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Tullnerbach beträgt etwa 15 Minuten. Die Fahrt mit dem Bus nach Purkersdorf dauert ca. 30 Minuten. Wien -Hütteldorf ist mit Bus und S-Bahn S 50 zu erreichen und benötigt man dafür ca. 35-45 Minuten. |
| **Infrastrukturelle Erschließung** | Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in 2-3 km in Untertullnerbach und in Pressbaum vorhanden. Apotheke und Ärzte befinden sich ebenfalls in Pressbaum in ca. 2-3km Entfernung. Im Zentrum von Wolfsgraben befinden sich Gasthäuser. Cafes sind in den Nachbarortschaften, Tullnerbach, Pressbaum und Breitenfurt vorhanden. In Wolfsgraben ist ein Kindergarten gelegen. Volksschulen sind in Tullnerbach und in Pressbaum vorhanden. Höhere Schulen in Purkersdorf in etwa 7,5km gelegen. |

Überblick über Infrastruktur




*Bildung & Kinderbetreuung*
- *Musikschule*
- *Fahrschule*
- *Kindergarten/Kinderbetreuung*
- *Universitaet/Kolleg*
- *Kindergarten/Kinderbetreuung*
- *Schule*
- *Bibliothek*

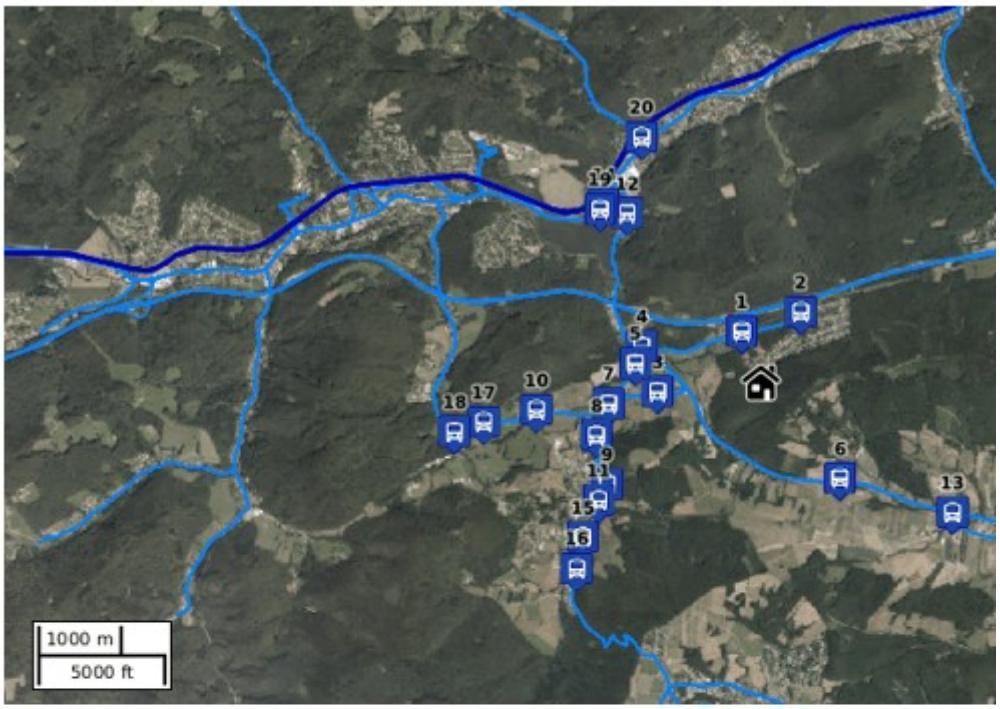
*Gastronomie*
- *Pub*
- *Cafe*
- *Bar*
- *Fast-Food/Imbiss*
- *Eissalon*
- *Restaurant*

*Gesundheit*
- *Krankenhaus*
- *Arzt*
- *Zahnarzt*
- *Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen*
- *Apotheke*
- *Tierarzt*
- *Rettungsdienst*

*Nahversorgung*
- *Baeckerei*
- *Drogerie*
- *Süßwaren*
- *Fleischerei*
- *Gemischtwaren*
- *Konditorei*
- *Supermarkt*

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 18.1.2023, **Lage des Bewertungsgegenstands mit gelbem Punkt** gekennzeichnet

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:




**Bus**

| | |
|---|---|
| 1 | Heimbautal Serpentinenstraße, Keine Adressinformation (511 m) |
| 2 | Heimbautal Gartenstraße, Keine Adressinformation (779 m) |
| 3 | Wolfsgraben Liesinger Straße, Keine Adressinformation (1,03 km) |
| 4 | Wolfsgraben Abzweigung Heimbautal, Keine Adressinformation (1,23 km) |
| 5 | Wolfsgraben Gasthaus Oliver, Keine Adressinformation (1,26 km) |
| 6 | Laab Abzweigung Wallbergerhütte, Keine Adressinformation (1,27 km) |
| 7 | Wolfsgraben Brentenmaisstraße, Keine Adressinformation (1,54 km) |
| 8 | Wolfsgraben Hauptstraße, Keine Adressinformation (1,73 km) |
| 9 | Wolfsgraben Kirche, Keine Adressinformation (1,85 km) |
| 10 | Wolfsgraben Siedlungsstraße, Keine Adressinformation (2,26 km) |
| 11 | Wolfsgraben Kirche, Keine Adressinformation (2,02 km) |
| 12 | An der Stadlhütte Wasserwerk, Keine Adressinformation (2,12 km) |
| 13 | Laab Reitsportzentrum, Keine Adressinformation (2,33 km) |
| 14 | Untertullnerbach Wienerwaldsee, Keine Adressinformation (2,34 km) |
| 15 | Wolfsgraben Forsthausstraße, Keine Adressinformation (2,37 km) |
| 16 | Wolfsgraben Schöny, Keine Adressinformation (2,63 km) |
| 17 | Wolfsgraben Besenkopf, Keine Adressinformation (2,80 km) |
| 18 | Wolfsgraben Engelkreuzstraße, Keine Adressinformation (3,10 km) |
| 19 | Untertullnerbach Wienerwaldsee, Keine Adressinformation (2,34 km) |
| 20 | Untertullnerbach Bahnhof, Keine Adressinformation (2,69 km) |

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 18.1.2023

Anbindung an den Individualverkehr:

Die Liegenschaft ist durch ihre Lage – Fahnenparzelle mit Zugangsweg zur Himmelallee - an das öffentliche Gut angebunden. Die Bundeshauptstadt Wien ist in ca. 10km oder 15 Fahrminuten erreichbar, Purkersdorf befindet sich etwa 7 km oder 10 Fahrminuten entfernt.

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung:

**Arzt**

1 Christa Levin-Leitner, Keine Adressinformation (2,83 km)
3 Anna Maria Riedl, Keine Adressinformation (2,95 km)

**Klinik**

2 Rehabilitationszentrum Laab im Walde, Keine Adressinformation (2,94 km)

**Tierarzt**

4 Dipl.Tzt. Irene Wiesner, Keine Adressinformation (3,26 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 18.1.2023

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Im Ortszentrum von Wolfsgraben befindet sich in 1,6 km Entfernung von der Liegenschaft ein Kindergarten. Volksschulen sind in Tullnerbach und in Pressbaum vorhanden. Höhere Schulen in Purkersdorf in etwa 7,5 km Distanz gelegen.

**Fahrschule**

1 Fahrschule Pressbaum, Keine Adressinformation (700 m)

**Kindergarten**

2 Kindergarten Wolfsgraben, Keine Adressinformation (1,61 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 18.1.2023

Überblick über Nahversorgung

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Untertullnerbach etwa 2,4 km entfernt sowie in Laab im Walde bzw. in Pressbaum in etwa 2,8 km bzw. 3,5 km Entfernung gelegen.

**Supermarkt**

1 Billa, Keine Adressinformation (2,47 km)

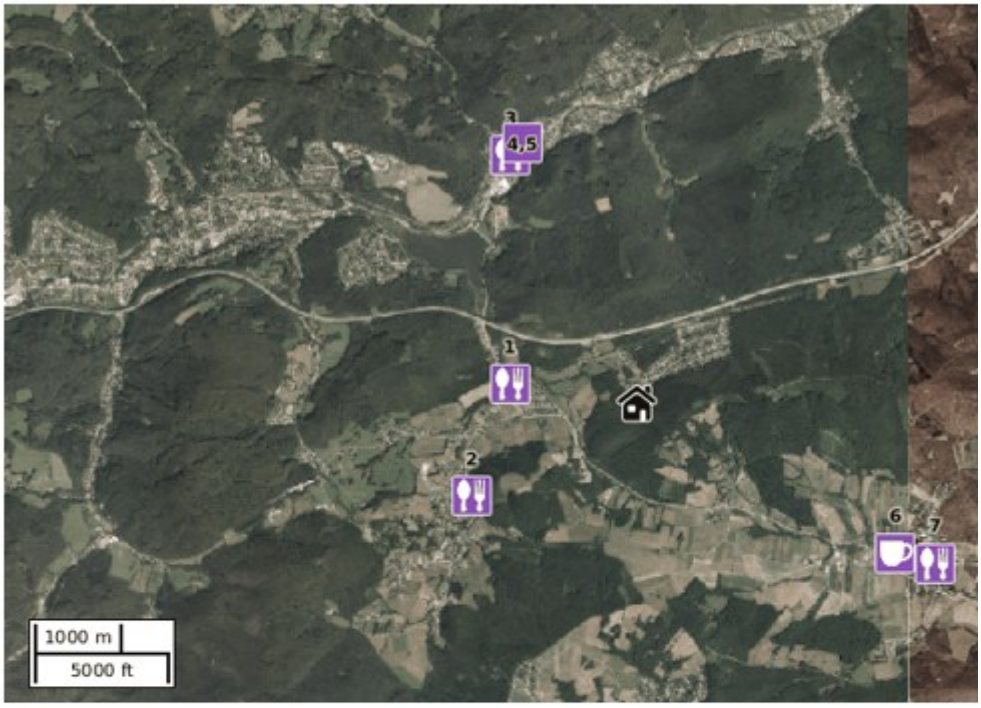
**Gemischtwaren**

2 Unser Nahversorger, Keine Adressinformation (2,86 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 18.1.2023

Überblick über Gastronomie

Gaststätten, Restaurants, Cafés und Bars liegen größtenteils in ca. 1,2 – 1,8 km Entfernung im Ortszentrum. Im nahegelegenen Purkersdorf sind in etwa 3 km Distanz weitere Restaurants und Gaststätten vorhanden.




**Restaurant**

1 Wirtshaus Oliver, Hauptstraße 3, 3012 Wolfsgraben (1,23 km)
2 Dreimäderlhaus, Hauptstraße 21, 3012 Wolfsgraben (1,81 km)
3 Zur Post, Keine Adressinformation (2,65 km)
5 Die Brauerei, Keine Adressinformation (2,72 km)
7 Müller's, Keine Adressinformation (3,23 km)

**Pub**

4 Stadlhütte, Keine Adressinformation (2,71 km)

**Café**

6 Unser Nahversorger, Keine Adressinformation (2,86 km)

Quelle: Eigene

Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 18.1.2023

## MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 324/3 mit einer Grundfläche von insgesamt 710 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug.

| | |
|---|---|
| Grundstücksnummer | 324/3 |
| Katastralgemeinde | Wolfsgraben |
| Katastralgemeinde Nr. | 1909 |
| Einlagezahl | 1060 |
| Grundbuchsnummer | 1909 |
| Fläche aus Grafik [m²] | 710 |
| Stichtagsdaten vom | 01.04.2022 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung NICHT MASSSTABGETREU. Stand 18.1.2023

Das Grundstück Nr. 324/3 ist im nachfolgenden Plan blau eingezeichnet:

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung Stand 18.1.2023

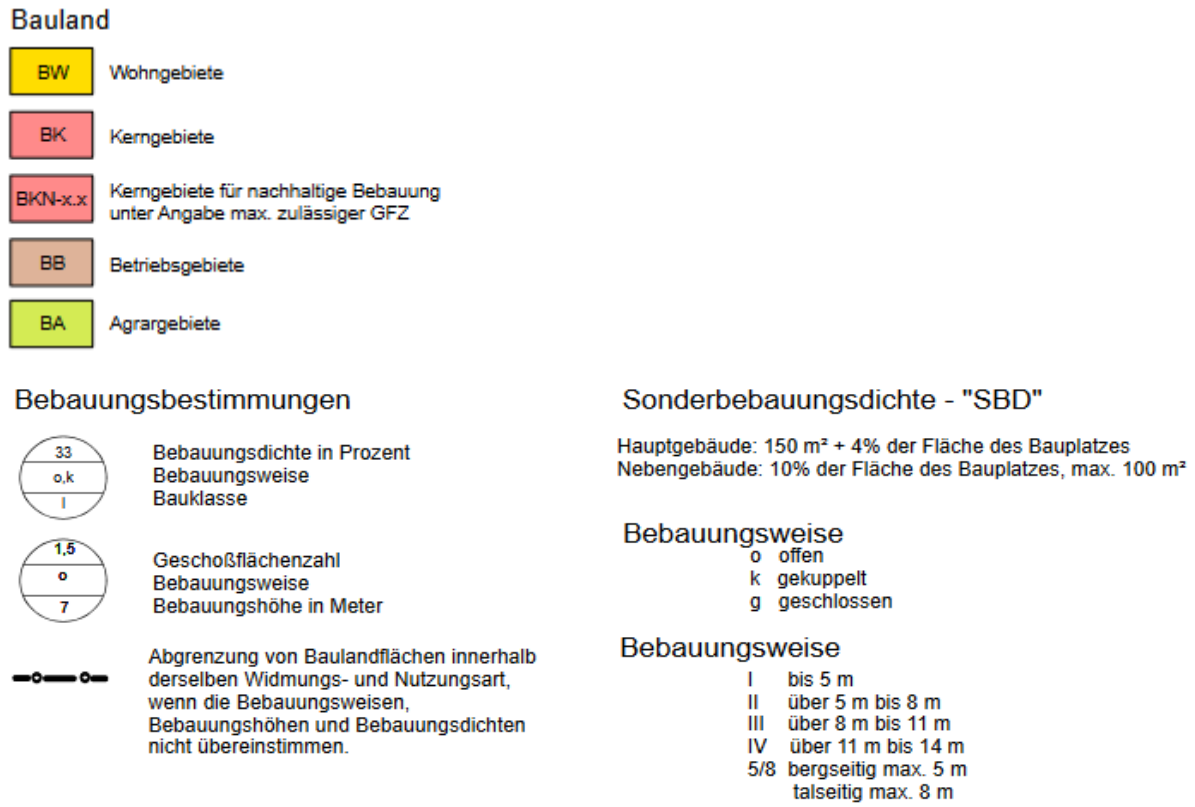
Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster[1], sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind. Die Liegenschaft ist eine sogenannte Fahnenparzelle und ist unregelmäßig konfiguriert. Sie ist in mittelstarker Hanglage gelegen. Die Anbindung an das öffentliche Gut ist nur durch einen Gehweg gegeben. Laut Eigentümerangaben gibt es eine Zufahrtsmöglichkeit über einen südlich des Grundstücks

[1] Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: https://www.bev.gv.at/portal/page)

verlaufenden Forstweg. Ob es dazu eine rechtliche Grundlage gibt, ist allerdings nicht geklärt.

## FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

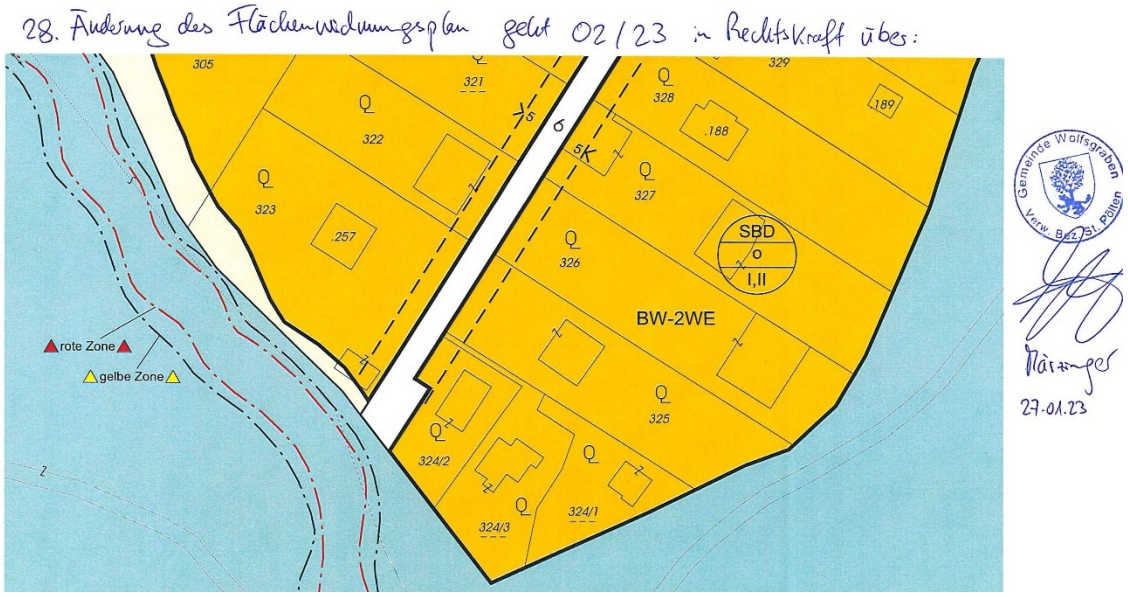
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplanausschnitt übermittelt durch Bauamt Wolfsgraben NICHT MASSSTABGETREU. Stand 27.1.2023, **bewertungsgegenständliches Grundstück Nr. 324/3 rot markiert**




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://publicmaps.gisquadrat.com/BP/, Stand 10.2.2023

| | |
|---|---|
| **Widmung** | BW - … Bauland Wohngebiet |
| **Bebauungsbestimmungen - Schutzzone/Wohnzone** | SBD - o - I,II … Bebauungsdichte SBD (Sonder-Bebauungsdichte) - offene Bebauungsweise - Bauklasse I oder II |
| **Anschlüsse (gemäß Angaben des Liegenschaftseigentümers)** | Strom-, Wasser- Kanal- Anschluss auf dem Grundstück; |

Laut Auskunft am Bauamt der Gemeinde Wolfsgraben ist die 28. Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Arbeit und wird voraussichtlich im Februar 2023 rechtskräftig sein.



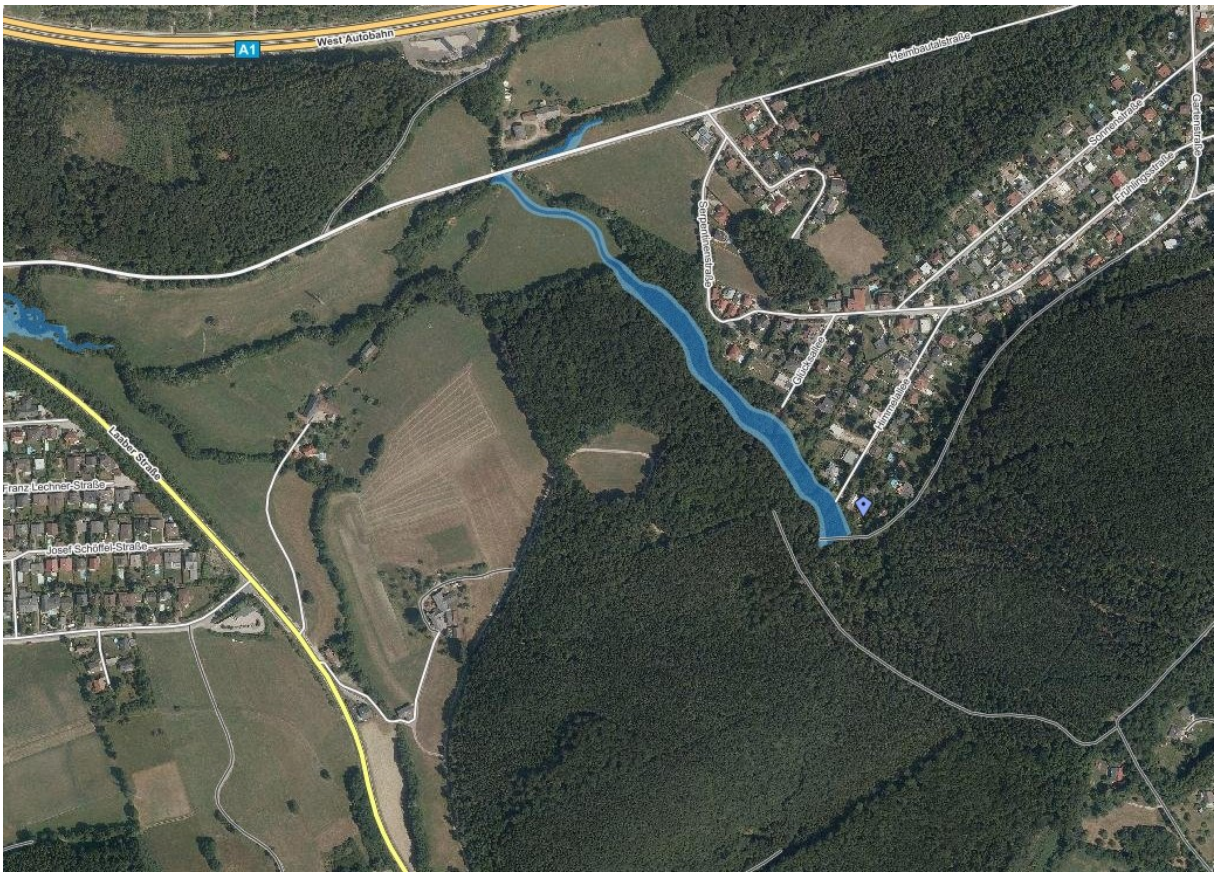

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplanausschnitt übergeben durch Bauamt Wolfsgraben NICHT MASSSTABGETREU. Stand 27.1.2023

Der neuen Verordnung nach wird sich die Flächenwidmung insofern ändern, als anstelle von BW (Bauland Wohngebiet) dann BW-2WE (Bauland Wohngebiet – 2 Wohneinheiten) gelten wird, sodass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt wird. Die übrigen Bebauungsbestimmungen bleiben gleich.

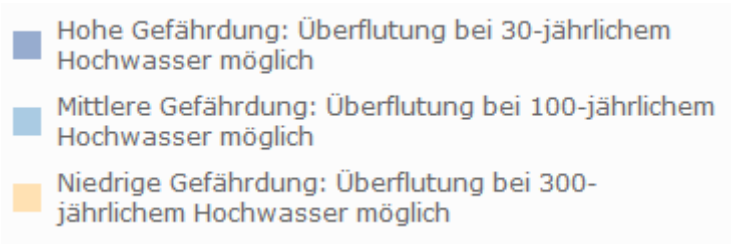
## GEFAHRENZONEN UND KONTAMINIERUNG

Erläuterungen zum Gefahrenzonenplan – Naturgefahren – Hochwasserrisiko

Aus nachfolgender Darstellung ist ersichtlich, dass das Grundstück Himmelallee 23 zwar nicht direkt als Gefahrenbereich ausgewiesen ist - Lage außerhalb von gelber oder blauer Risikozone - jedoch eine Hochwasserrisikozone (dunkelblau eingezeichnet) knapp südwestlich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks vorliegt:

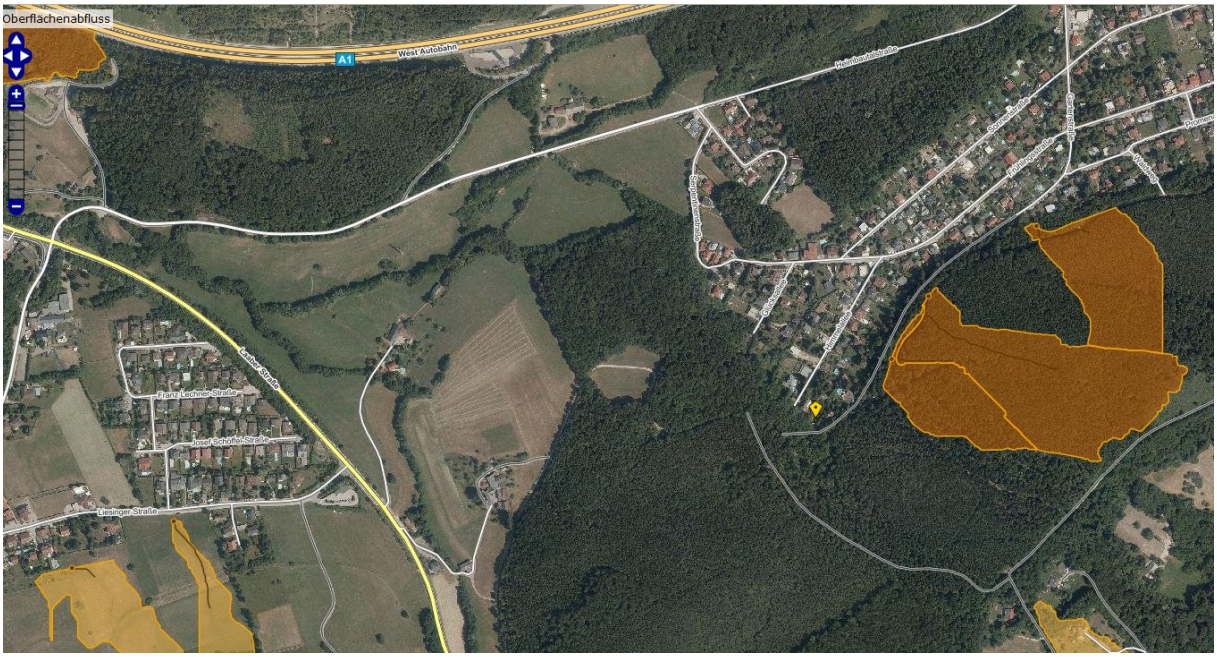



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit blauem Pfeil** markiert

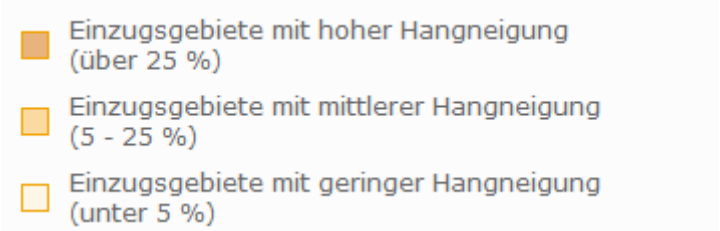



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023

Im Bereich der Liegenschaft Himmelallee 23 besteht hinsichtlich Oberflächenabfluss keine Risikozone (Lage außerhalb von gelber Risikozone):



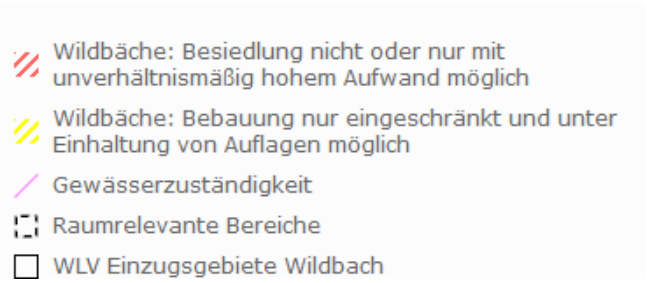

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit gelbem Pfeil** markiert




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023

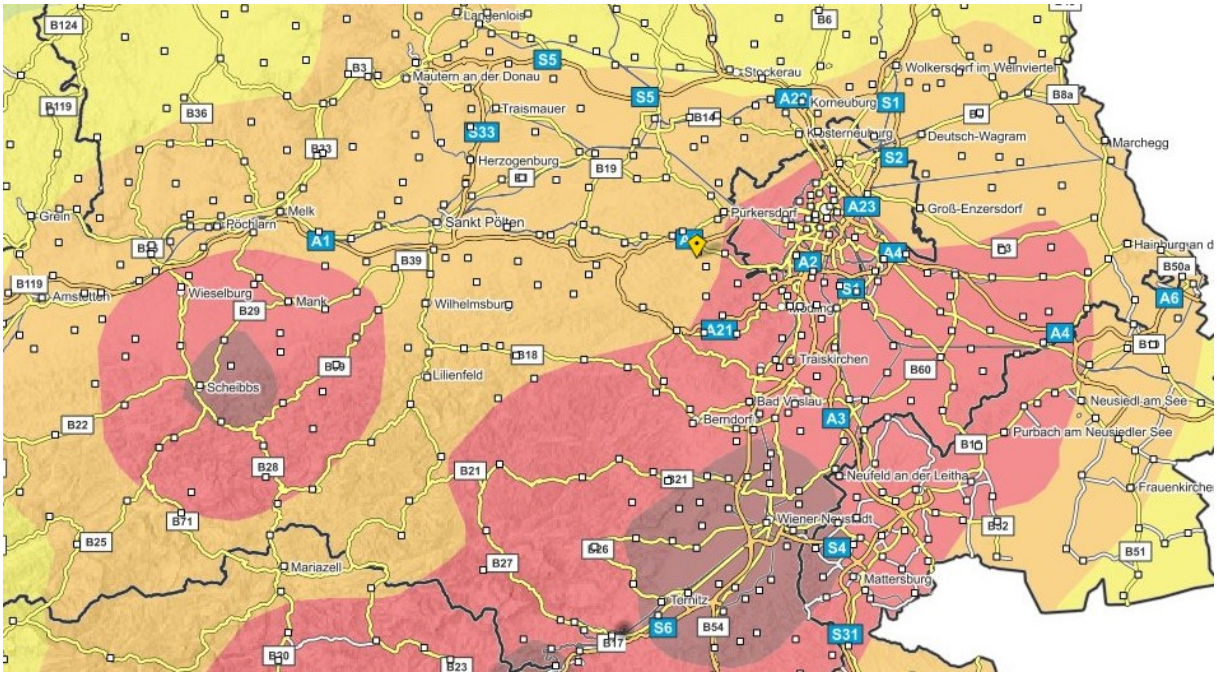
Aus der nachfolgenden Darstellung ist ersichtlich, dass bezüglich Wildbachgefährdung die Bereiche welche nicht oder nur eingeschränkt zur Bebauung geeignet sind knapp westlich von der Bewertungsliegenschaft gelegen sind:

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit gelbem Pfeil** markiert

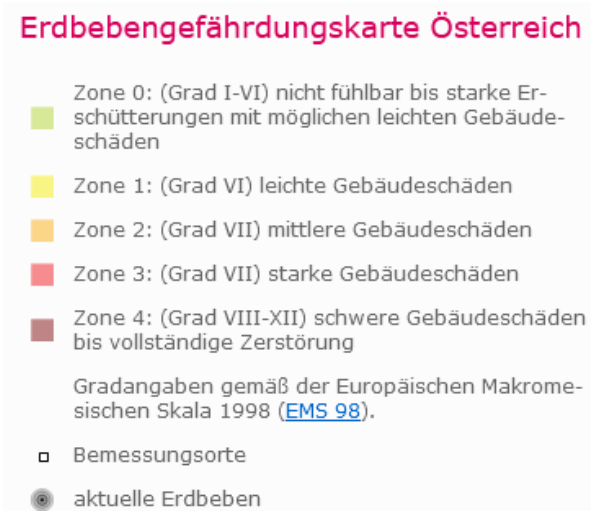



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023

Die folgende Karte zeigt die durch Erdbeben gefährdeten Gebiete in Ostösterreich insbesondere im Raum um Wien und in der Nähe von Wolfsgraben. Daraus ist ersichtlich, dass Wolfsgraben in der dunkelgelb markierten Zone – Zone 2 (Grad VII) liegt und somit eine Gefährdung mit mittleren Gebäudeschäden aufweist.

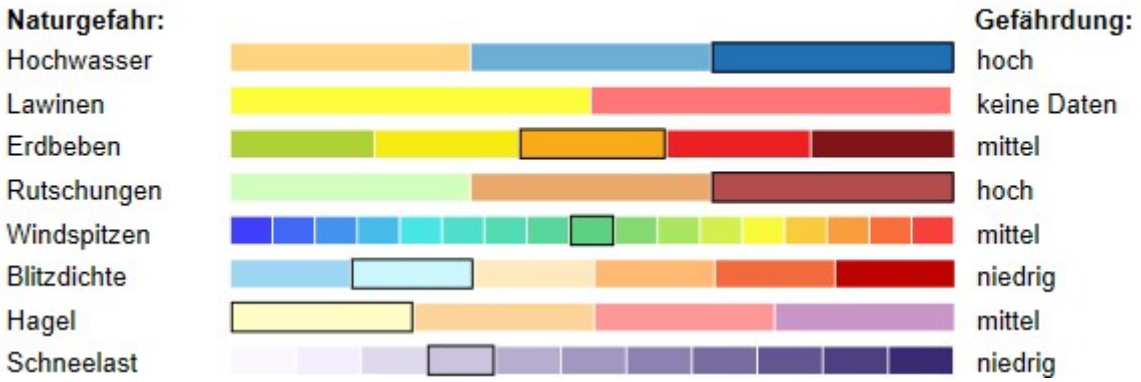



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023 - Bereich in dem das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt **mit gelbem Pfeil** markiert




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023

Für den Umkreis von 300m um den Standort Himmelallee 23 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Hochwasser- und Rutschungsgefährdung, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Mittlere Gefährdungslage ergibt sich für Erdbeben, Hagel und Windspitzen. Für Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 27.1.2023

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Aus der vorgenommenen Abfrage ergibt sich, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

| Ergebnis für: | |
|---|---|
| Bundesland | Niederösterreich |
| Bezirk | Sankt Pölten (Land) |
| Gemeinde | Wolfsgraben |
| Katastralgemeinde | Wolfsgraben (1909) |
| Grundstück | 324/3 |

| Information: |
|---|
| Das Grundstück 324/3 in Wolfsgraben (1909) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet |

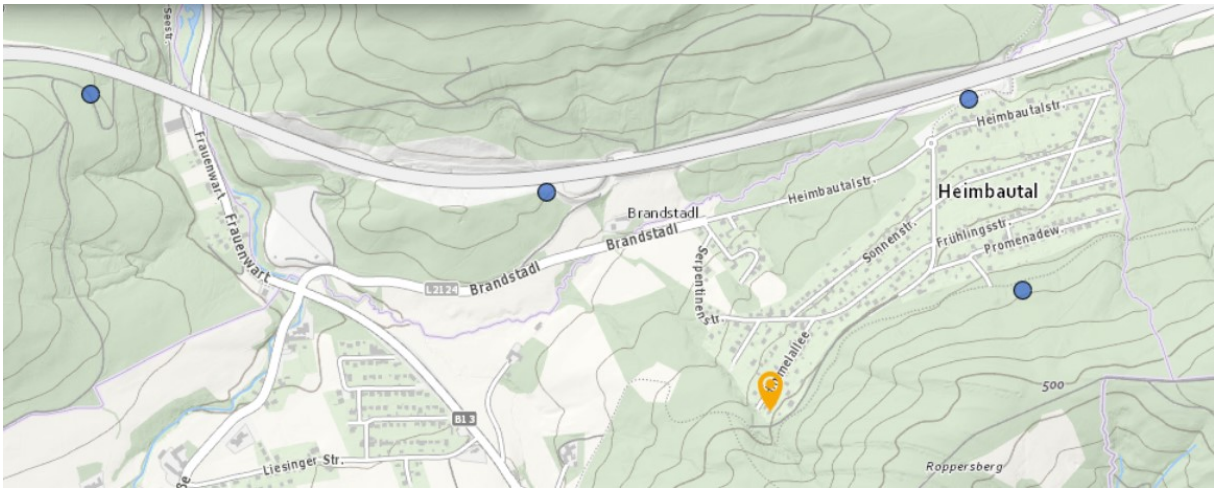
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/, Stand 27.1.2023

Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich darauf keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.




Mobilfunk
Rundfunk
Messpunkt

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: http://www.senderkataster.at/start, Stand 27.1.2023

Aus der obigen Darstellung erkennt man, dass Mobilfunkanlagen im Gebiet der Gemeinde Wolfsgraben, insbesondere auch im Bereich des Ortsteils Heimbautal, nahe der Himmelallee vorhanden sind.

## LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus veröffentlicht. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Für den Lärm stehen verschiedene Karten zur Verfügung

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

Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

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

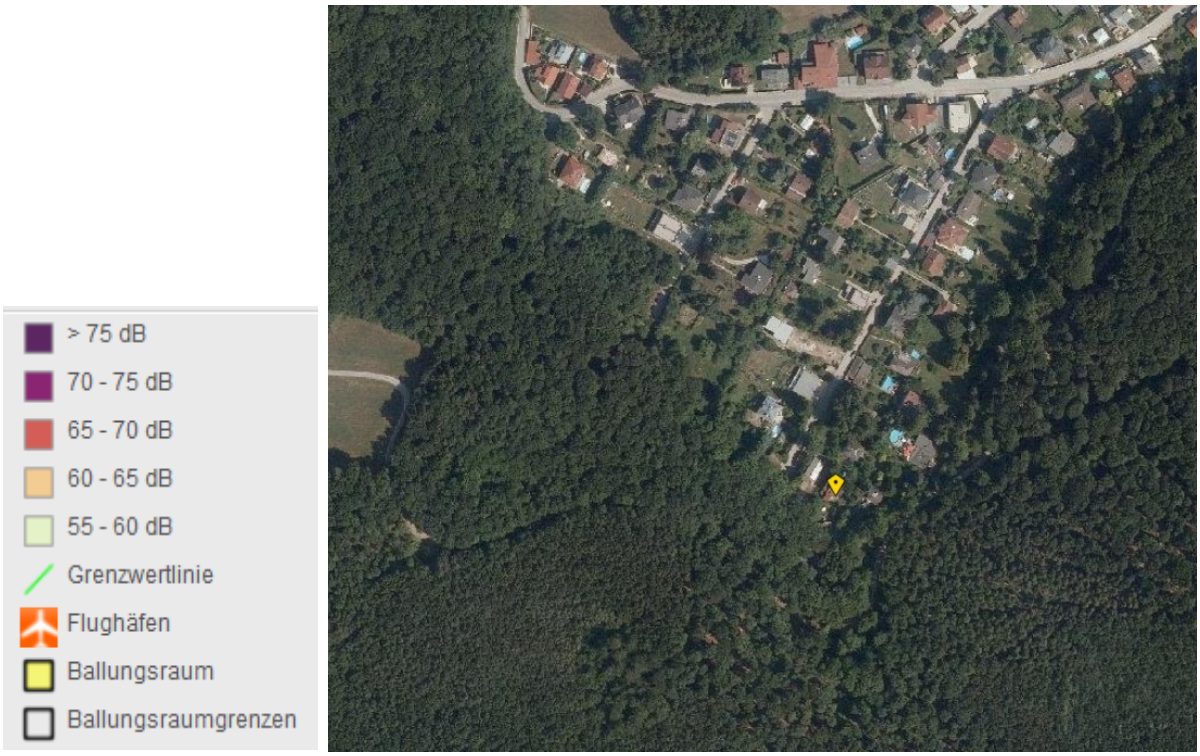
Aus den Kartendarstellungen für die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr lässt sich ablesen, dass es keine Beeinträchtigungen über 55dB für die Liegenschaft in Wolfsgraben, Himmelallee 23 gibt.

Quelle: Eigene Darstellung http://maps.laerminfo.at/ , Abfragedatum 27.1.2023

Für den gleichen Messpunkt (Himmelallee 23) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen über 55 dB eingetragen:

Quelle: Eigene Darstellung http://maps.laerminfo.at/ , Abfragedatum 27.1.2023

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen angegeben, allerdings sind dabei nur die Immissionen von Großflughäfen berücksichtigt, nicht jedoch kleinere Flugplätze und Flughäfen.




Quelle: Eigene Darstellung http://maps.laerminfo.at/ , Abfragedatum 27.1.2023

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt.

Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine beeinträchtigenden Lärmwerte gegeben.

## BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Nr. 324/3 in der Himmelallee 23 befinden sich

- ein Wohngebäude und
- ein Holzschuppen.

Das Wohnhaus ist in Holzriegelbauweise errichtet. Es ist teilweise unterkellert und besteht aus Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Der Holzschuppen, für den keine baubehördliche Bewilligung beantragt wurde, wurde laut Eigentümerangaben etwa 1998 errichtet.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen – zum Grundstück Nr. 324/3 gehörigen - Zugangsweg/Stiege von der Himmelallee (öffentliche Straße) aus. Wie bereits bei der Grundstücksbeschreibung angeführt soll es angeblich (Auskunft seitens des Liegenschaftseigentümers) eine Zufahrtsmöglichkeit über einen südlich des Grundstücks verlaufenden Forstweg geben. Ob es dazu eine rechtliche Grundlage gibt, ist allerdings nicht geklärt.

## BAUDATEN

Errichtung des Einfamilienhauses

Baubewilligung: Bescheid unbekannt, Vorlagevermerk auf dem Einreichplan vom 5.11.1935

Benützungsbewilligung: Bescheid unbekannt

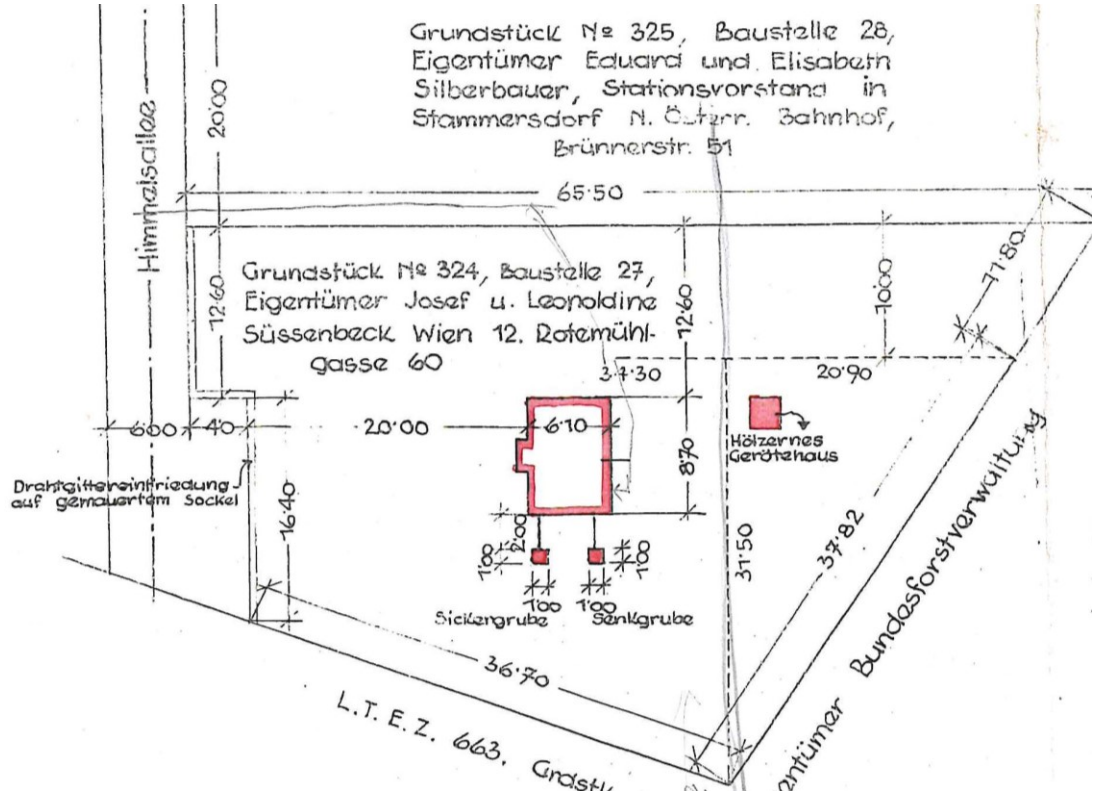
Im Bauakt der Gemeinde ist bezüglich der Gebäudeerrichtung lediglich der Einreichplan, bezeichnet als „Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935 enthalten.

In einem Schreiben vom 21.4.2000 wurde dem Eigentümer durch die Gemeinde mitgeteilt, dass das im Jahr 1935 baubewilligte Objekt mit Abänderungen ausgeführt wurde, und dass weiters zwar keine Bescheiddurchschrift über die Erteilung der Benützungsbewilligung im Bauakt aufliegt, da möglicherweise wesentliche Teile der Unterlagen durch Kriegsereignisse verloren gegangen sind. Dennoch kann laut Bauamt davon ausgegangen werden, dass die Benützungsbewilligung erteilt wurde. Das diesbezügliche Schreiben der Gemeinde ist im Wortlaut im Anhang ersichtlich.

Im Jahr 2017 wurde der Eigentümer durch mehrere Schreiben der Gemeinde zur Vorlage von Bestandsplänen aufgefordert. Dieser Aufforderung wurde laut Gemeindeauskunft noch nicht nachgekommen (Stand Jänner 2023).

## LAGEPLAN

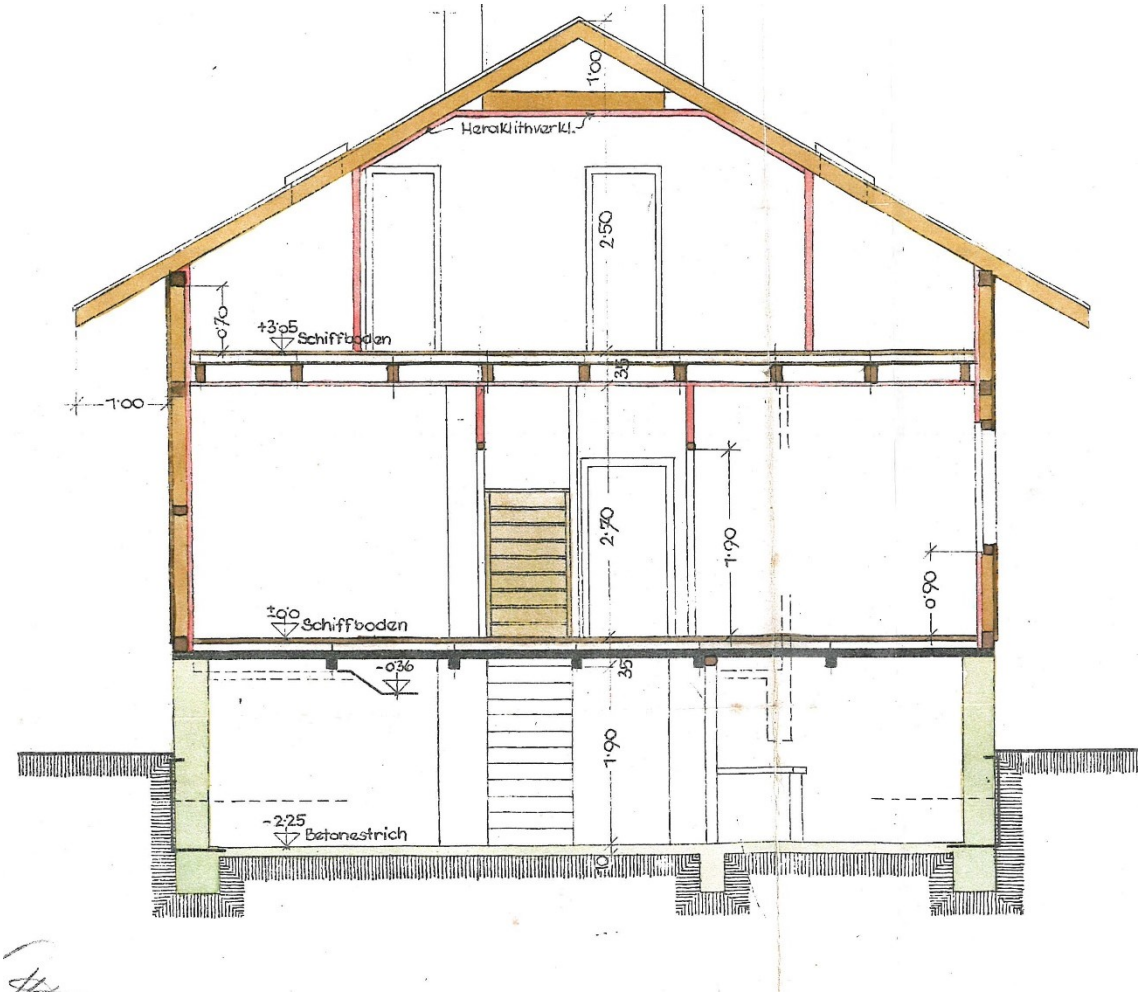
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://publicmaps.gisquadrat.com/BP/WEPM, Stand Februar 2023, **Markierung mit rotem Pfeil**




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, **in natura Abweichungen beim Gebäudebestand wegen vorgenommener baulicher Abänderungen/Zubauten sowie bei Grundstücksform und Grundstücksgrenzen wegen zwischenzeitlicher Grundstücksteilungen gegeben** NICHT maßstabgetreu

## GEBÄUDESCHNITT

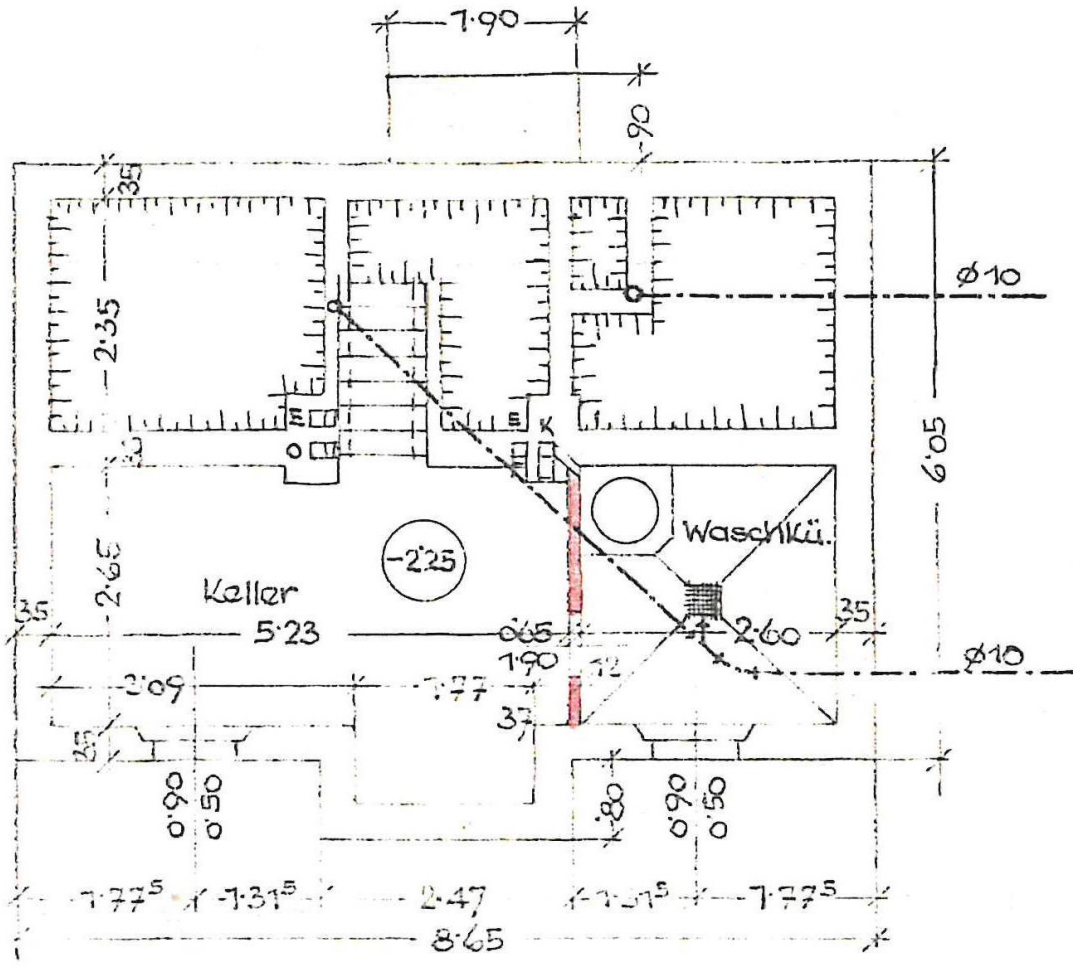
Die vorhandenen Geschosse sind aus dem folgenden Plan ersichtlich:




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen gegeben!**

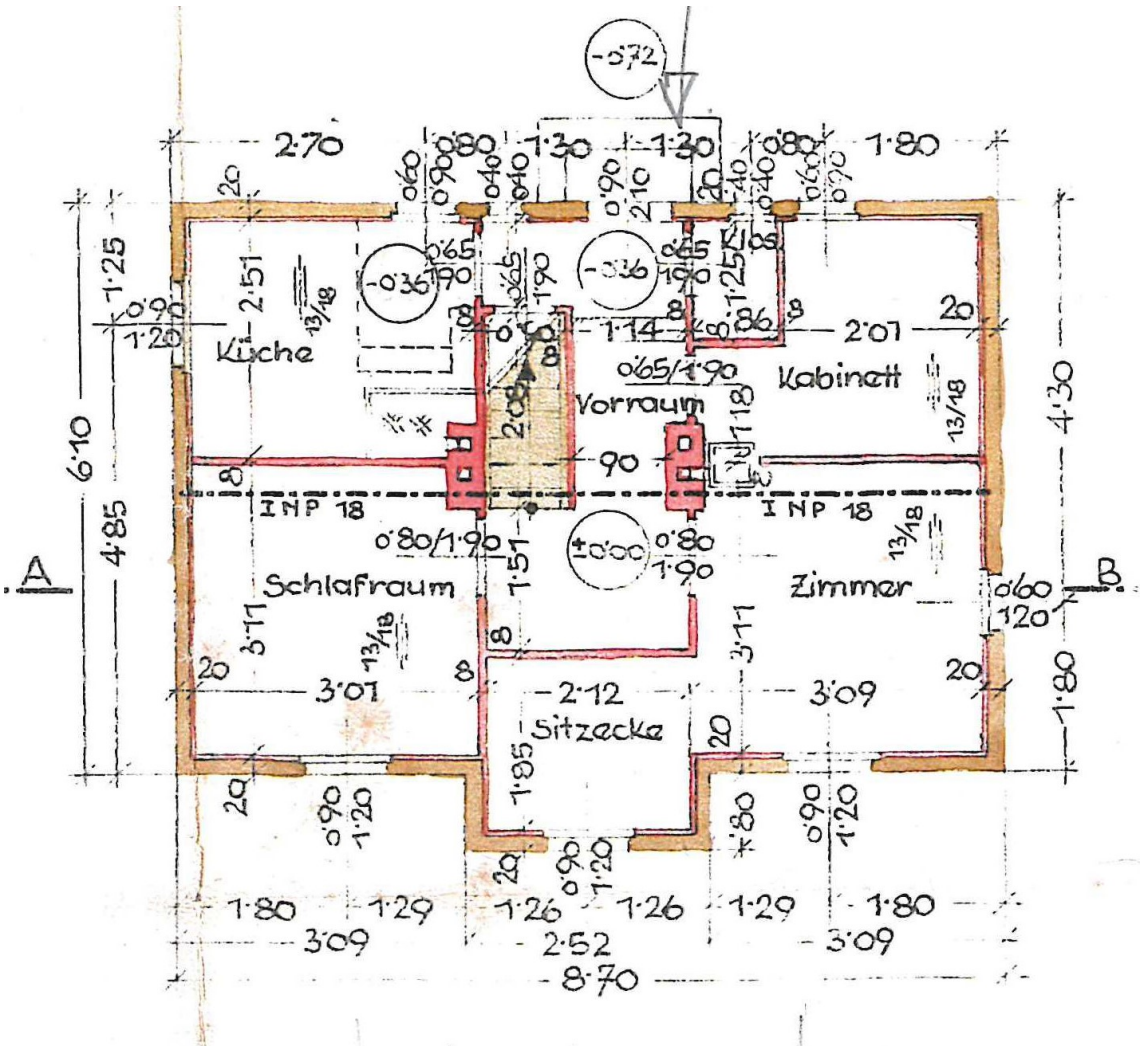
## GRUNDRISSE

Grundrissplan Wohngebäude Kellergeschoss



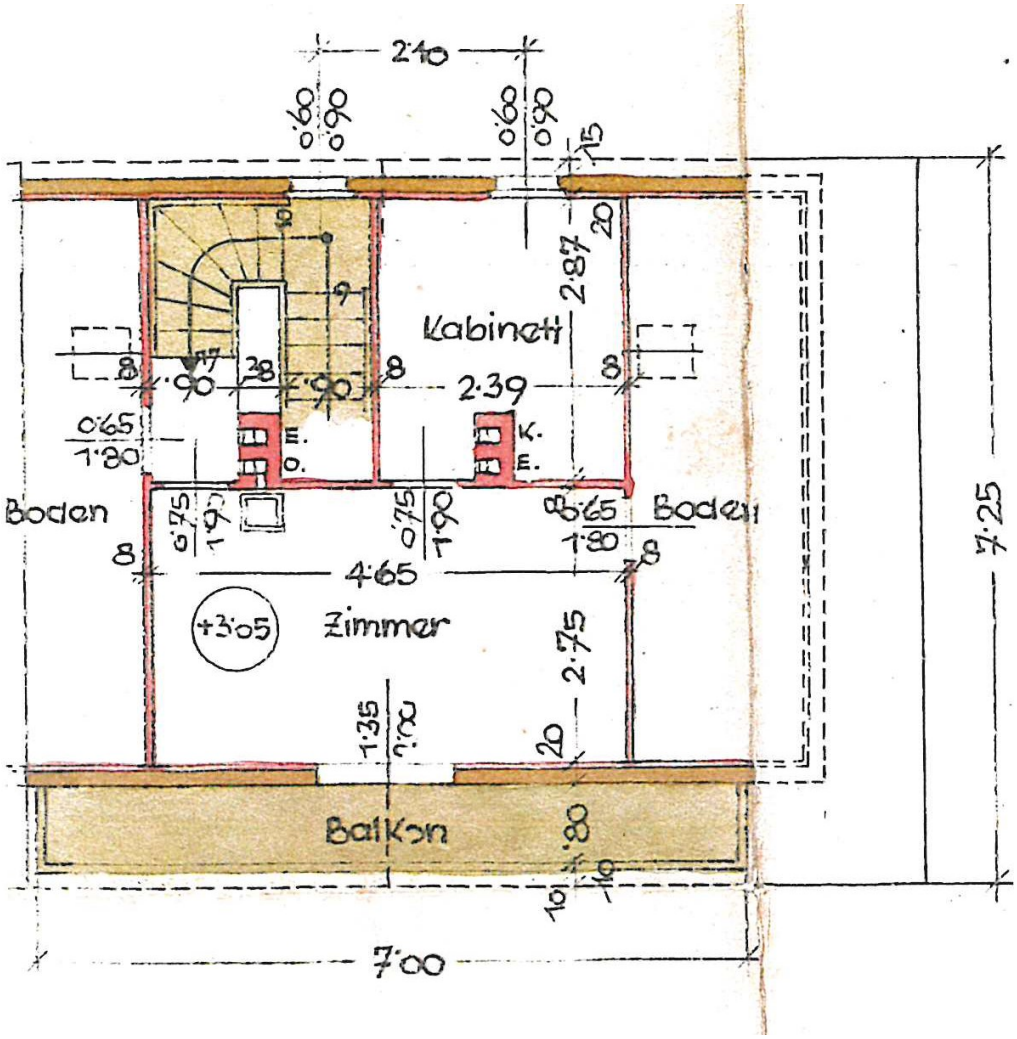

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen gegeben!**

Grundrissplan Wohngebäude Erdgeschoss




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen durch vorgenommene Zubauten und geänderter Grundrissgestaltung gegeben!**

Grundrissplan Wohngebäude Dachgeschoss




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen – Trennwände wurden entfernt – Dachgeschoss nicht bewohnbar**

## NUTZFLÄCHEN

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß.

Die Maße in der folgenden Aufstellung sind Planmaße.

| **FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNHAUS - laut Einreichplan Nov.1935** | | | |
|---|---|---|---|
| **Raumnutzung lt. Planangaben - in natura Abweichungen bei Raumprogramm/Grundrissgestaltung vom Plan gegeben** | **m** | **m** | **m²** |
| | | | |
| **Wohngebäude Kellergeschoss** | | | |
| Keller | 2,60 | 2,65 | 6,89 |
| Waschkü | 5,23 | 2,65 | 13,86 |
| **Nutzfläche KELLERGESCHOSS laut bewilligtem Einreichplan in m²** | | | **20,75** |
| | | | |
| **Wohngebäude Erdgeschoss** | | | |
| Zimmer | 3,09 | 3,11 | 9,61 |
| Sitzecke | 1,95 | 2,12 | 4,13 |
| Vorraumbereich | 1,51 | 2,12 | 3,20 |
| Vorraumbereich mit Stiege | 2,24 | 2,12 | 4,75 |
| Schlafraum | 3,11 | 3,01 | 9,36 |
| Küche | 2,51 | 3,01 | 7,56 |
| Kabinett (Fl. einschl. im Plan eingez.Klosett) | 2,51 | 2,01 | 5,05 |
| **Wohnfläche ERDGESCHOSS laut bewilligtem Einreichplan in m²** | | | **43,66** |
| | | | |
| **Wohngebäude Dachgeschoss** | | | |
| Zimmer - in natura Rohdachboden | 4,65 | 2,75 | 12,79 |
| Kabinett - in natura Rohdachboden | 2,39 | 2,87 | 6,86 |
| | | | |
| **Nutzfläche DACHGESCHOSS - laut bewilligtem Einreichreichplan, in natura Rohdachboden - in m²** | | | **19,65** |
| | | | |
| **Wohnfläche in EG laut bewilligtem Einreichplan INSGESAMT in m²** | | | **43,66** |
| Nutzfläche laut Einreichplan in KG/EG/DG INSGESAMT in m² | | | 108,06 |

Quelle: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935

Bei der Befundaufnahme wurde hinsichtlich der Grundrisse und Flächen von der gezeichneten SV eine grobe Vermessung der Wohnflächen im Erdgeschoss vor Ort vorgenommen.

Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

| FLÄCHENAUFSTELLUNG - Erdgeschoss laut Grobvermessung bei Befundaufnahme | | | |
|---|---|---|---|
| | m | m | m² |
| **Zubau mit Eingangsbereich im EG** | | | |
| *Abstellraum nur von außen zugänglich (Tür neben Hauseingang)* | *2,40* | *2,60* | *6,24* |
| Vorraum | 2,60 | 2,60 | 6,76 |
| **Wohnhaus** | | | |
| Vorraum | 4,00 | 2,00 | 8,00 |
| Küche | 3,40 | 2,70 | 9,18 |
| Bad | 3,30 | 2,70 | 8,91 |
| Schlafzimmer | 3,30 | 3,80 | 12,54 |
| **Zubau Veranda im EG an der gegen die Straßenfluchtlinie gerichteten Gebäudelängsseite** | | | |
| verandaähnlicher Wohnraum | 4,90 | 3,30 | 16,17 |
| **Zubau neben Verandazubau** | | | |
| *Abstellraum vom Garten zugänglich* | *2,50* | *2,50* | *6,25* |
| **Nutzfläche ERDGESCHOSS in m²** | | | **74,05** |
| **hievon im Wohnungsverbund im EG - Wohnfläche ca.** | | | **61,56** |

Quelle: Grobvermessung durch SV bei der Befundaufnahme

Die oben angeführten Zubauten. nämlich

- Zubau mit Eingangsbereich
- Zubau Veranda entlang Gebäudelängsseite
- Zubau neben Veranda,

sind im Einreichplan nicht enthalten. Der Bereich, der als Wohnhaus bezeichnet ist, beinhaltet annähernd die im vorliegenden Plan angegebenen Flächen.

## KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG DES WOHNGEBÄUDES

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Konstruktionsweise und die Ausgestaltung des Bewertungsgegenstands und bezieht sich auf den Einreichplan aus dem Bauakt der Gemeinde und die Angaben des Eigentümers sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

| | |
|---|---|
| **Tragwerk und Konstruktion des Wohngebäudes** | Fundierung Streifenfundamente in Stampfbeton, Kellerwände 30cm Beton, Decken oberhalb von KG und EG: jeweils Holztramdecken; Außenmauern im EG 20cm Holzriegelkonstruktion bestehend aus 13cm starker Riegelwänden mit außenseitger 4cm gehobelter Schalung und inennseitig 3cm Heraklithplattenverkleidung verputzt, Dachgeschoss Holzdachstuhlkonstruktion ungedämmt; |
| **Tragwerk und Konstruktion der Zubauten** | unbekannt |
| **Dach** | Wohnhaus: Satteldach mit beidseitigen Dachgaupen; Holzdachstuhl, Einfachdeckung; Zubauten sind durch Pultdächer gedeckt |
| **Stiege** | einläufige viertelgewendelte Betonstiege vom KG ins EG; einläufige viertelgewendelte Holzstiege vom EG ins DG |
| **Fenster** | teils Holz(kasten)fenster teils doppelisolierverglaste Kunststofffenster im EG im Bereich des Haupthauses, doppelisolierverglaste Kunststofffenster im Bereich des Verandazubaus; einfachverglaste Metallfenster, tw. Fenstergitter im KG |
| **Türen und Tore** | massive Eingangstüre in Holz mit Glaseinsätzen, Innentüren: im EG großteils glatte Holztürblätter in Holzzargen gehängt, Türe zum Verandazubau doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsätzen in Holzzarge gehängt; Nebeneingangstüren (zu Anbauten) einfache Metalltüren |
| **Wandbeläge** | im EG: verputzt/gespachtelt und gemalt, im KG und DG: Wände im Rohbauzustand |
| **Bödenbeläge** | im EG: teilweise keramischer Fliesenbelag (im Vorraum, Gang, Küche und Bad/WC), teilweise Holz(laminat)boden (in den Aufenthaltsräumen); im DG: teilweise Rohdecke, teilweise schadhafter Holzbrettelboden |
| **Deckenbeläge** | im EG: verputzt und gemalt, im KG und DG: Decken im Rohbauzustand |
| **Haustechnik** | Strom- Wasser- Kanalanschluss; Raumheizung über ölbefeuerte Zentralheizung sowie Wandradiatoren, Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler; haustechn. Anlagen angeblich funktionstüchtig; Nach Eigentümerangabe Gasanschlussmöglichkeit auf der Liegenschaft |
| **Sanitärraumausstattung** | im EG: Bad/WC: Hänge-WC, Waschtisch in weißer Keramik, Duschkabine verglast, Waschmaschinenanschluss; |

## BAUTECHNISCHE MÄNGEL AM WOHNGEBÄUDE

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude in einem eher schlechten Bauzustand. Folgender Renovierungs- und Herstellungsbedarf wäre – soweit dies per bloßem Augenschein feststellbar - erforderlich.

- haustechnische Anlagen (Wasser- Abwasserleitungen, Elektroinstallationen sowie Sanitärinstallationen) im KG und EG unzeitgemäß – ölbefeuerte Zentralheizungsanlage laut Eigentümerangaben funktionstüchtig, vorhandene Leitungen im EG und KG sind aufgrund des fortgeschrittenen Alters zu tauschen, da man davon ausgehen kann, dass die Wahrscheinlichkeit eines Rohrbruches gegeben ist; Analoges gilt für die elektrischen Leitungen, da auch diese den heutigen Erfordernissen und Sicherheitsstandards voraussichtlich nicht entsprechen. im DG sind augenscheinlich keine Leitungen/Anlagen vorhanden;
- Wasserschäden im Keller und an einigen Stellen im Erdgeschoss
- Etliche Risse in den Wänden, insbesondere im Bereich der Zubauten an das Wohnhaus
- Wand- Decken- und Bodenbeläge - allenfalls einschließlich des Fußbodenaufbaus - sind zu erneuern, im DG fehlen teilweise die Beläge
- Stiegenanlagen abgenutzt, Holzstiege ins DG: Holzkonstruktion zu erneuern, Betonstiege ins KG stark schadhaft, zu erneuern
- Türen – Türstöcke und Türblätter, Fenster (Holzfenster) – Fensterstöcke und Fensterflügel schadhaft, unzeitgemäß und zu erneuern, Kunststoffenster zu überarbeiten
- Kücheneinrichtung und Sanitärraumausstattung im EG ist laut Eigentümerangabe etwa 10 Jahre alt, und ist angeblich funktionstüchtig
- Fassade ist teilweise schadhaft insbesondere durch Wasserschäden wegen mangelhafter Regenwasserableitung – fehlende Fallrohre
- Bauphysikalische Eigenschaften (Wärmedämmung, Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz etc.) sind insbesondere unter Berücksichtigung der mit dem Bauwerk verbundenen laufenden Betriebskosten unzeitgemäß –eine durchgehende fachgerechte Adaptierung ist in der Regel nicht in sinnvoller Weise herstellbar
- Außenanlagen (Wege, Einfriedung) in stark vernachlässigtem Zustand

Abgesehen von - den laut Eigentümer - vor etwa 10-15 Jahren vorgenommenen Renovierungsarbeiten (Innenausstattung in Küche, Bad und Veranda sowie Fassadenerneuerung) befindet sich das Wohnhaus in den übrigen Bereichen in einem eher schlechten baulichen Zustand, da sowohl haustechnische Leitungen und Anlagen sowie Türen, Fenster, Böden und Wände teils renovierungsbedürftig und teils erneuerungsbedürftig sind.

## BAURECHTLICHER STATUS

Im Bauakt sind u.a. mehrere Schreiben der Gemeinde an den Eigentümer aus dem Jahr 2017 enthalten, in dem er aufgefordert wird, Bestandspläne abzugeben, da bei der Begehung am 26.7.2017 festgestellt wurde, dass der Naturstand mit dem vorliegenden Bauplan nicht übereinstimmt.

Der Eigentümer ist dieser Aufforderung zur Vorlage von Bestandsplänen bis dato (Bewertungsstichtag) nicht nachgekommen.

## BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23, ist ein Wohnhaus mit diversen – nicht baugenehmigten - Anbauten errichtet.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch den Eigentümer bewohnt. Nach dessen Angaben bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. Es kann jedoch keine Garantie abgegeben werden, dass derartige Verträge tatsächlich nicht bestehen.

## ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen und einer Einbauküche ausgestattet. Siehe die diesbezügliche Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

- Bad/WC im EG: viertelkreisförmige Dusche verglast, Waschtisch, Hänge-WC, Anschluss für Waschmaschine
- Kücheneinrichtung im EG: U-förmig hergestellte Einbauküche in Holz mit Unter- und Oberschränken sowie Einbaugeräten, laut Angaben des Eigentümers etwa 10 Jahre alt

## GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

## EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/023-2-0540/5 vom 28.6.2011 mit Stichtag 1.1.2006 für die Liegenschaft 3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23 in Kopie übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 6.831,25 und der Grundsteuermessbetrag € 5,01.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabenforderungen mit dinglicher Wirkung (Wasser-, Kanal- Abfallgebühren) in der Höhe von insgesamt € 257,13 per 27.1.2023 für das 1.Quartal vorgeschrieben worden, die per Mitte Februar 2023 fällig werden. Das Kundenkontoblatt ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

Im Zusammenhang mit dem Auftrag der Gemeinde an den Liegenschaftseigentümer, Bestandspläne vorzulegen, wird darauf hingewiesen, dass geänderte Berechnungsflächen für grundstücksbezogene Abgaben (u.a. Wasser- und Kanalabgaben oder Grundsteuer) zu höherer Abgabenvorschreibung führen können, und sich daraus zukünftig höhere, allenfalls auch nachverrechenbare Abgaben ergeben können.

## ENERGIEAUSWEIS

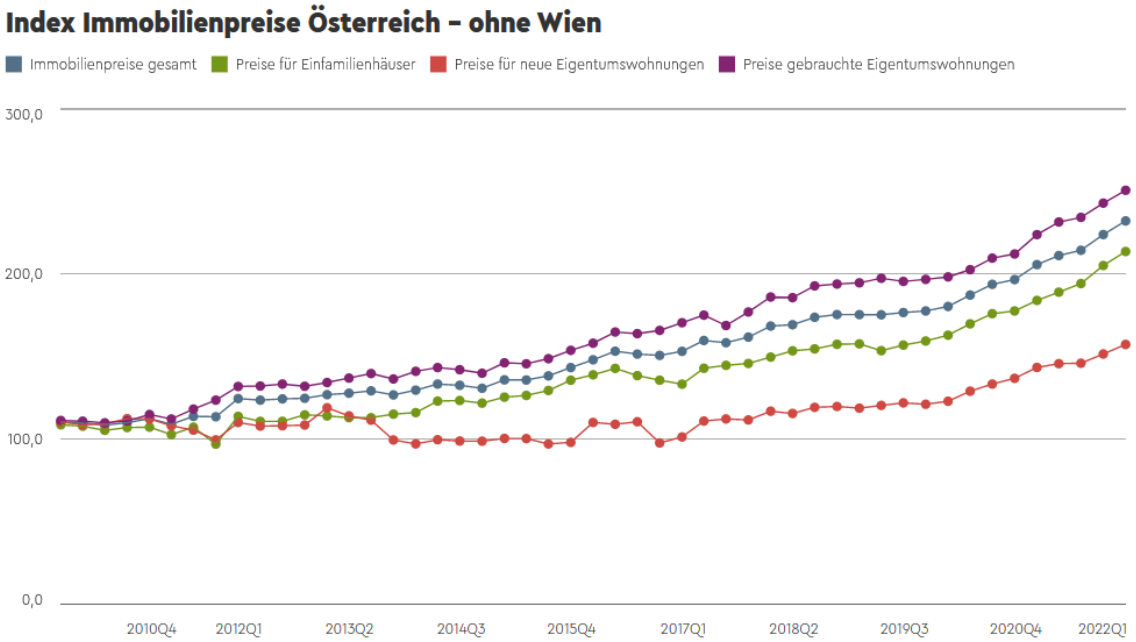
Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde nicht erstellt.

## IMMOBILIENMARKTSITUATION

Die aktuelle wirtschaftliche Lage insbesondere bedingt durch Pandemie, Inflationsentwicklung, Ukrainekrise und Weltpolitik ist grundsätzlich bei Immobilienbewertungen zu berücksichtigen.

Die Preisentwicklung von Wohnimmobilien - wie Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Wohnbaugrundstücken – zeigt seit 2008 einen ungebrochenen, kontinuierlichen, in den Jahren 2020 bis 2022 überdurchschnittlich starken Anstieg, da Wohnraum sowohl für private Käufer, die einzelne Einheiten erwerben wollen, als auch für institutionelle Investoren begehrte Investmentziele sind.

Laut der Immobilienmarktanalyse der Statistik Austria (Stand Mitte 2022) ist im Jahr 2021 der stärkste Anstieg seit über zehn Jahren bei den Wohnimmobilienpreisen zu verzeichnen gewesen. Der Kauf von Häusern und Wohnungen verteuerte sich um massive 12,3 Prozent. Am stärksten aufwärts ging es im Jahr 2021 mit den Preisen für bestehenden Wohnraum - hier betrug das Plus im österreichweiten Schnitt sogar 14,2 Prozent. Am stärksten nachgefragt waren Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser, also Immobilien mit mehr Distanz zum Nachbarn. Die höchste Dynamik haben dabei die Preise für Immobilien im Großraum Wien, insbesondere im sogenannten „Speckgürtel" rund um Wien zu verzeichnen.




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immo-timeline.at/a/ungebremst-nach-oben Stand September 2022

Aus der obigen Grafik ist klar ersichtlich, dass die Preise für Einfamilienhäuser (mit grüner Trendlinie dargestellt) bis etwa Mitte 2022 stark angestiegen sind.

Seit Jahresmitte 2022 ist - unter anderem durch die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich einerseits und durch die hohen Inflationsraten und gestiegenen Bau- und Energiekosten andererseits ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen. Die Dynamik der Preisentwicklung hat sich abgeflacht, und haben sich die Preise für Wohnimmobilien seit dem 3.Quartal 2022 auf hohem Niveau stabilisiert.

# BEWERTUNG

Auftragsgemäß ist hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1060 GB 01909 Wolfsgraben

- der Verkehrswert der je ½ Anteile B-LNR 2 und 3 an der Liegenschaft, einerseits bewertet als Gesamtliegenschaft und andererseits bewertet als Liegenschaftshälfteanteil
- unter den Prämissen
  - der Bestandsfreiheit,
  - der Kontaminationsfreiheit und
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 (Dienstbarkeit des Gehens und Leitungsrecht) ansonsten lastenfrei

per Stichtag der Befundaufnahme somit per 27.1.2023 festzustellen.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes wie folgt definiert:

*„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.*"

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

*§ 2.*

*(1) […].*

*(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

## WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

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

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

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das unter der Prämisse der Eigennutzung zu bewerten ist.

Für solche Wohnhäuser geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend. Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden. Für die Ermittlung des Bodenwerts - als Teilwert des zu berechnenden Sachwerts– ist das Vergleichsverfahren nötig.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert diese Verfahren wie folgt:

*Vergleichswertverfahren*

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

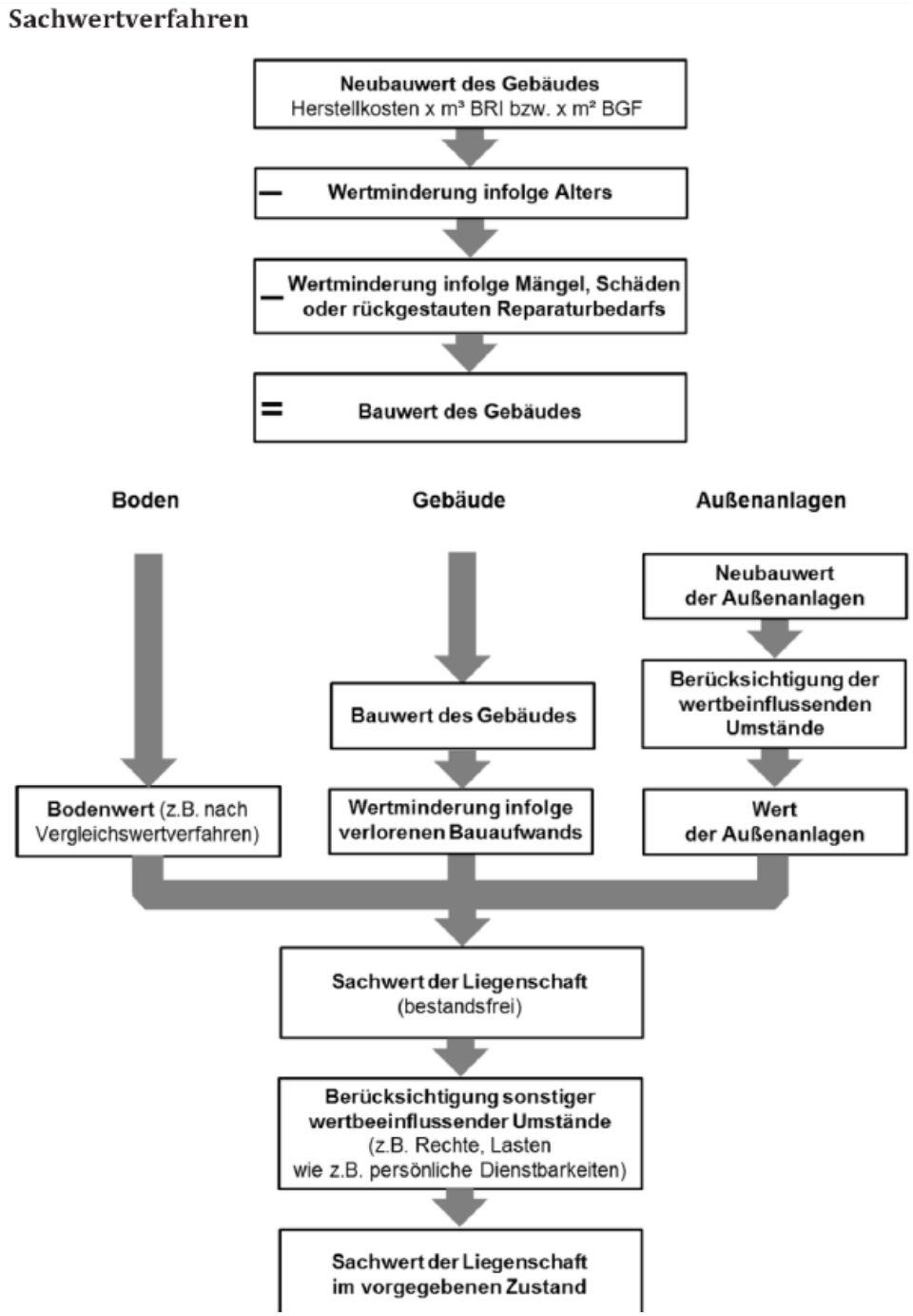
*Sachwertverfahren*

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

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

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




Quelle: ÖNORM B 1802-1

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

**A.5 Wertermittlung**

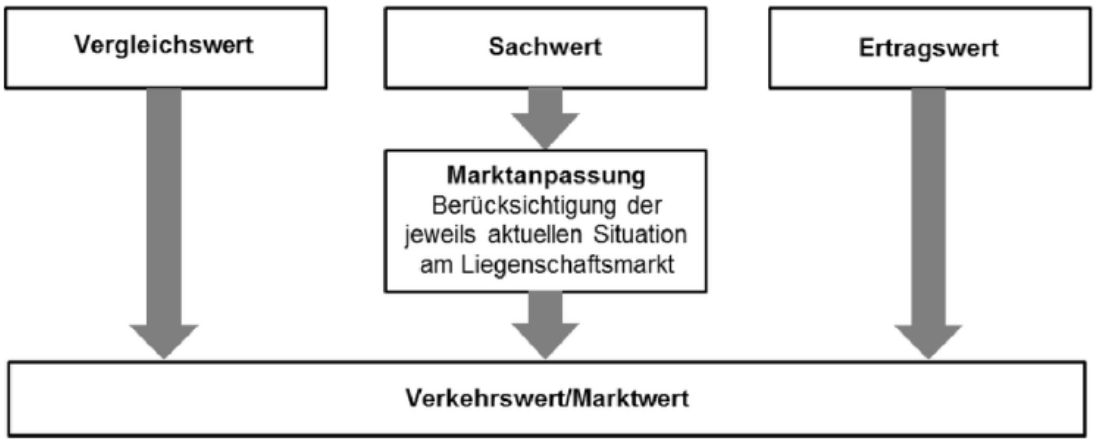



**Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema**

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Da gemäß gerichtlichem Auftrag zusätzlich zum Verkehrswert der gesamten Liegenschaft auch der Verkehrswert eines Hälfteanteils ermittelt werden soll, erfolgt die nachfolgende Bewertung in zwei Schritten:

1. Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft insgesamt unter Verwendung des Sachwertverfahrens
2. Ableitung des Verkehrswerts des ½-Anteils an der Liegenschaft aus dem zuvor ermittelten Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

# WERTERMITTLUNG DER LIEGENSCHAFT INSGESAMT

## SACHWERTVERFAHREN

### BODENWERT

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

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

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

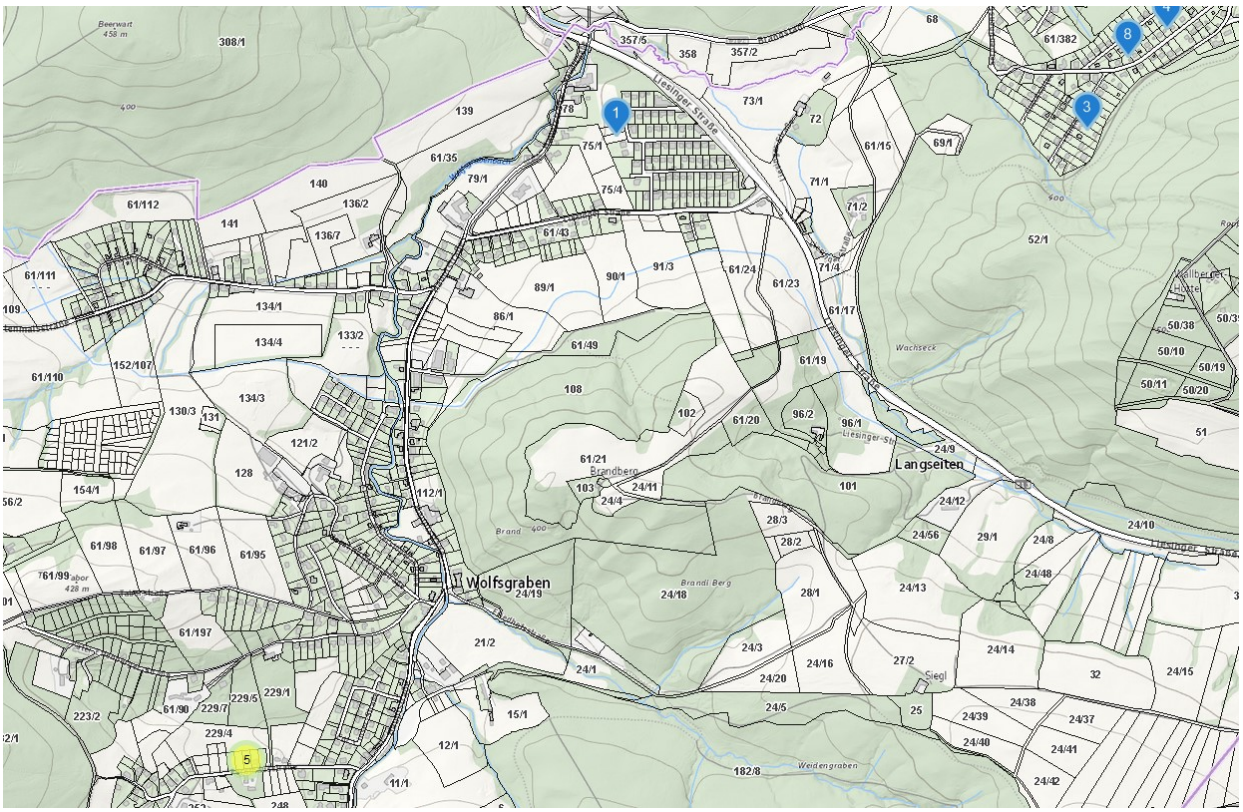
1. auf unbebaute Baugrundstücke oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist (Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet oder Bauland-Kerngebiet) sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind und
4. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben

**Vergleichsliegenschaften**

| GB | EZ | TZ | | Lage | | Gst | Kaufpreis in € | Kaufpr./ m² in € | Grundfl. In m² | KV-Datum | Beb.Bestimm. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01909 | 349 | 749 | 2018 | Gartenstraße | 7 | 449 | 158000 | 183,72 | 860 | 13.04.2018 | BW - SBD-o-I,II |
| 01909 | 362 | 2207 | 2018 | Frühlingsstraße | 27 | 403 | 78000 | 126,21 | 618 | 22.11.2018 | BW - SBD-o-I,II |
| 01909 | 516 | 1858 | 2020 | Forsthausstraße | 10h | 229/25 | 229250 | 249,73 | 918 | 13.07.2020 | BA - 25 ok I II |
| 01909 | 516 | 2142 | 2020 | Forsthausstraße | 10 | 229/23 | 148000 | 160,87 | 920 | 19.10.2020 | BA - 25 ok I II |
| 01909 | 516 | 2418 | 2020 | Forsthausstraße | 10 | 229/26 | 210000 | 238,37 | 881 | 01.12.2020 | BA - 25 ok I II |
| 01909 | 516 | 2419 | 2020 | Forsthausstraße | 10 | 229/24 | 229250 | 250,00 | 917 | 01.12.2020 | BA - 25 ok I II |
| 01909 | 516 | 89 | 2021 | Forsthausstraße | 10 | 229/22 | 232750 | 250,00 | 931 | 17.12.2020 | BA - 25 ok I II |
| 01909 | 420 | 1228 | 2021 | Serpentinenstraße | | 391 | 165000 | 298,37 | 553 | 25.06.2021 | BW - SBD-o-I,II |
| 01909 | 1051 | 1632 | 2021 | Langseitenstraße | | 74/51 | 295000 | 256,74 | 1149 | 09.08.2021 | BW - 25 o 5/8 |
| 01909 | 286 | 1159 | 2022 | Himmelallee | 13 | .189;329 | 350000 | 240,54 | 1455 | 20.01.2022 | BW - SBD-o-I,II |
| | | | | | | | | | | | |

GB…Grundbuch
EZ… Einlagezahl
TZ …Tagebuchzahl
Gst…Grundstücksnummer
KV-Datum… Kaufvertragsdatum
Beb.Bestimm. … Bebauungsbestimmungen
BW … Bauland Wohngebiet
BA … Bauland Agrargebiet
SBD …Sonderbebauungsdichte lt. Verordnung Bebauungsvorschriften
25 … 25% Bebauungsdichte
o … offene Bebauungsweise
k … gekuppelte Bebauungsweise
I … Bauklasse I
II ... Bauklasse II

Planansicht zur Lage der Vergleichsliegenschaften:




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://atlas.noe.gv.at/ Stand 7.2.2023

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- Aufschließungskosten/Anschlusskosten
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen liegen zwischen 553 m² und 1455 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die deutlich von der Größe des Bewertungsgrundstücks (710 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als für kleine Einheiten und vice versa. Vergleichsgrundstücken mit einer Größe von 800-1100m² erhalten einen Zuschlag von 2,5%, solche mit Flächen von 1100-1500m² einen Zuschlag von 5 %, das Vergleichsgrundstück mit einer geringeren Fläche als die zu bewertende Liegenschaft erhält einen Abschlag von 2,5%.

ad Lage:

Für Abweichungen in der Lagequalität der Vergleichsgrundstücke werden ebenfalls Zu- bzw. Abschläge berechnet. Jene Grundstücke in der Vergleichspreissammlung, die eine abweichende Lage aufweisen, sind zur Vergleichswertermittlung zu adaptieren. Grundstücke, die eine schlechtere Lagequalität aufweisen, sind durch einen Wertzuschlag, jene die eine günstigere Lage aufweisen sind durch einen Wertabschlag anzupassen. Das zu bewertende Grundstück ist als durchschnittliche Wohnlage zu qualifizieren, was sich durch folgende Lagemerkmale begründen lässt:

- die schlechte infrastrukturelle Erschließung und die eher weite Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten/Bildungsstandorten/Gesundheitsversorgung etc.
- die durchschnittlich gute Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr
- die mäßige Erschließung für regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr
- die ansprechende Wohnumgebung in der Nähe von Wien und in der Nähe zu Wald- und Erholungsflächen

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Alle Vergleichsgrundstücke liegen - wie auch die Bewertungsliegenschaft - im Bauland, das zur Bebauung zu Wohnzwecken geeignet ist, (BW – Bauland Wohngebiet oder BA Bauland Agrargebiet). Für Unterschiede bei den Bebauungsbestimmungen sind Adaptierungen erforderlich. Jene Vergleichsgrundstücke, die eine Bebauungsdichte von 25% aufweisen sind mit einem Zuschlag von 5 % zu versehen, weil die vorgeschriebene Bebauungsdichte SBD (Sonderbebauungsdichte[2]) bei den gegebenen Grundstücksgrößen der betroffenen Vergleichsgrundstücken zu einer höheren prozentuellen Bebauungsdichte führen würde, und somit die Bebauungsdichte SBD eine höhere Bebaubarkeit bedeutet.

Die Vergleichsgrundstücke weisen annähernd rechteckige Form auf. Die Konfiguration des zu bewertenden Grundstücks weicht von der günstigen rechteckigen Form ab, da es sich um eine sogenannte Fahnenliegenschaft handelt. Der Bereich des Grundstücks, der durch den Zugangsweg erreicht wird, entspricht etwa einem rechteckähnlichen Trapez und ist hinsichtlich seiner Bebaubarkeit durch die Form nicht eingeschränkt. Die unterschiedliche Wertigkeit der Grundstücksbereiche – einerseits Zugangsweg andererseits Restgrundstück – wird bei der Bodenwertermittlung durch Abschläge vom m²-Vergleichswert explizit berücksichtigt werden.

ad Grad der Erschließung:

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

[2] Gemäß §3 der Verordnung der Bebauungsvorschriften - Sonderregelung für die zulässige Bebauungsdichte – bedeutet SBD, dass 150m² zuzüglich 4% der Grundfläche für Hauptgebäude bebaut werden darf.

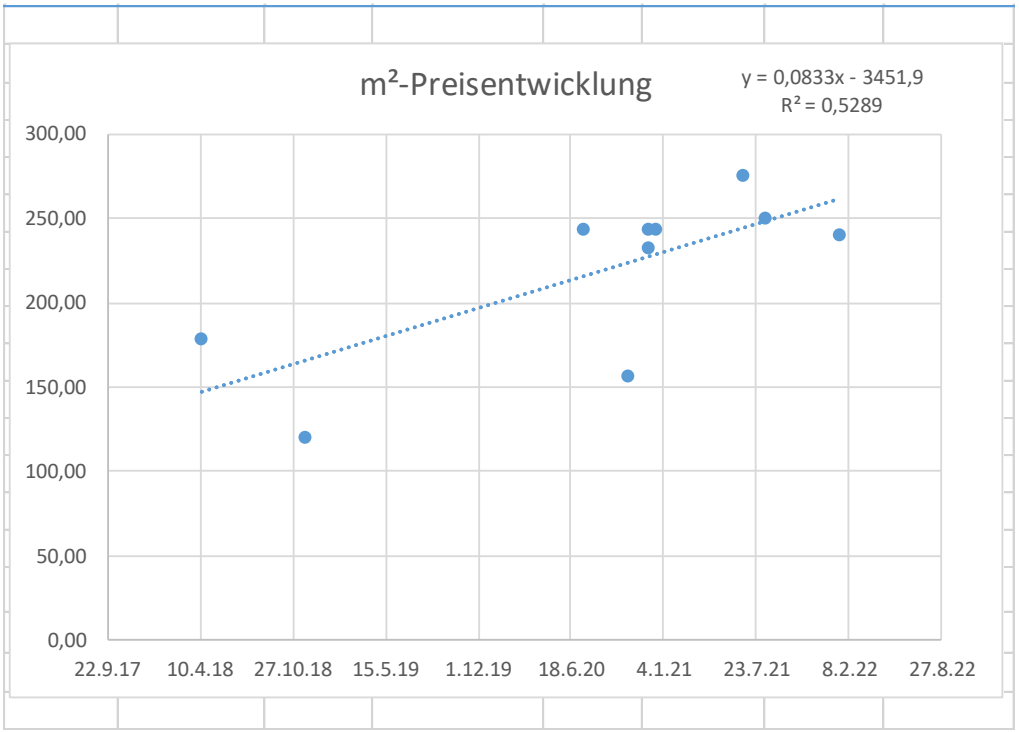
ad Erschließungs- und Anschlusskosten:

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den unbebauten Grundstücken um Kaufpreise exklusive Erschließungs- und Anschlusskosten handelt. Für jene Grundstücke, auf denen ein abbruchreifes Gebäude (kleinvolumig) besteht, halten sich die dafür erforderlichen Abbruch- und Entsorgungskosten in etwa die Waage mit den für die Bebauung bereits entrichteten Anschlusskosten, sodass sie wertmäßig mit einem unbebauten Grundstück vergleichbar sind. Zunächst wird der fiktiv unbebaute nicht aufgeschlossene m²-Vergleichswert berechnet.

Ad Kaufvertragsdatum

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise wird die im Zeitraum 2018 bis 2022 erfolgte Preissteigerung bei Baulandgrundstücken durch lineare Regressionsrechnung berücksichtigt. Dabei wird die allgemeine Grundstückspreisentwicklung der vergangenen Monate (ab dem 3. Quartal 2022 bis Jänner 2023), die durch eine Preisstabilisierung ab dem 3.Quartal 2022 gekennzeichnet war, dadurch berücksichtigt, dass als Bezugszeitpunkt für die lineare Regression nicht der Tag der Befundaufnahme, sondern der 30.9.2022 angesetzt wird.

| GB | Gst.Nr. | KV | Größe in m² | Kaufpreis | m²-Preis | Größe Abw. | Lage Abw. | Abw. Konfig./Beb. | adapt.m²-Preis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01909 | 449 | 13.4.18 | 860 | € 158.000 | 183,72 | 2,50% | -5,00% | 0,00% | 179,13 |
| 01909 | 403 | 22.11.18 | 618 | € 78.000 | 126,21 | 0,00% | -5,00% | 0,00% | 119,90 |
| 01909 | 229/25 | 13.7.20 | 918 | € 229.250 | 249,73 | 2,50% | -10,00% | 5,00% | 243,48 |
| 01909 | 229/23 | 19.10.20 | 920 | € 148.000 | 160,87 | 2,50% | -10,00% | 5,00% | 156,85 |
| 01909 | 229/26 | 1.12.20 | 881 | € 210.000 | 238,37 | 2,50% | -10,00% | 5,00% | 232,41 |
| 01909 | 229/24 | 1.12.20 | 917 | € 229.250 | 250,00 | 2,50% | -10,00% | 5,00% | 243,75 |
| 01909 | 229/22 | 17.12.20 | 931 | € 232.750 | 250,00 | 2,50% | -10,00% | 5,00% | 243,75 |
| 01909 | 391 | 25.6.21 | 553 | € 165.000 | 298,37 | -2,50% | -5,00% | 0,00% | 275,99 |
| 01909 | 74/51 | 9.8.21 | 1149 | € 295.000 | 256,74 | 2,50% | -10,00% | 5,00% | 250,33 |
| 01909 | .189;329 | 20.1.22 | 1455 | € 350.000 | 240,55 | 5,00% | -5,00% | 0,00% | 240,55 |
| **1909** | **324/3** | | **710** | | **225,46** | | | | **218,61** |
| **Lineare Regression bis** | | **30.09.2022** | | | | | 0,0833 | -3451,9 | **282,58** |
| **gerundet** | | | | | | | | | **283,00** |




Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

**283,00 €**

per 27.1.2023 angesetzt.

## BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert.

Dabei wird die Gesamtfläche in zwei Teilbereiche aufgeteilt,

- einerseits den Bereich des Zugangsweges, der in natura eine schmale und steile Stiege darstellt und weiters durch die Dienstbarkeit (Geh- und Leitungsservitut gem. C-LNR 1) belastet ist, und
- andererseits die restliche Grundstücksfläche, die keine Beeinträchtigung aufweist.

Die nicht beeinträchtigte Fläche wird mit dem oben ermittelten m²-Preis bewertet. Der Zugangsweg (Servitutsfläche), dessen ungefähre Abmessungen mittels der unter NÖ-Atlas bzw. durch das Geoinformationssystem der Gemeinde Wolfsgraben verfügbaren Flächenbemessungswerkzeuge[3] abgeschätzt wird, mit 20% des m²-Vergleichspreises.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem jeweils ein Aufschlag für geleistete Wasser- Kanal-

[3] Siehe https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/ sowie https://publicmaps.gisquadrat.com/BP/WEPM.aspx?site=GMSC&project=WOLFSGRABEN Stand Februar 2023

Stromanschlussgebühren[4] sowie für die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ BO angesetzt wird.

| Berechnung des Bodenwerts | | | |
|---|---|---|---|
| | m² | EUR/m² | EUR |
| | laut Grundbuchsauszug | | |
| Grundfläche gesamt - bereits im Grenzkataster | 710,00 | | |
| hievon Zugangsweg - Servitut Gehen und Leitung geschätzt auf Basis Tools lt. NÖ-Atlas und Geoinformationssystem der Gem.Wolfsgraben ca. | -26,00 | | |
| Gst.fläche ohne Zugangsweg - bewertet mit 100% des m²-Vgl.W | 684,00 | 283,00 € | 193.572,00 |
| Fläche Zugangsweg - bewertet mit 20% des m²-Vgl.W | 55,00 | 56,60 € | 3.113,00 |
| Bodenwert fiktiv unbebautes Grundstück insgesamt | | | 196.685,00 |
| abzüglich Bebauungsabschlag | | | 0,00 |
| zzgl Aufschließungsabgabe (Grundfläche^0,5)*Bauklassenkoeffizient*Einheitssatz) | | 660,00 € | 17.586,24 |
| zuzüglich geschätzte Anschlusskosten - Wasser, Strom, Kanal | | | 8.000,00 |
| **ergibt gebundenen Bodenwert** | | | **222.271,24** |
| **gerundet** | **710** | **312,68 €** | **222.000,00** |

Der Bodenwert der gesamten Liegenschaft unter Berücksichtigung der Anschlusskosten- bzw. Aufschließungskostenzuschläge, beträgt somit insgesamt per 27.1.2023 gerundet

**222.000,00 €**.

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und wurde für die Abschätzung der Teilfläche, die sich auf den Zugangsweg bezieht, auf das Instrumentarium der Internetanwendungen im Geoinformationssystem (NÖ-Atlas) zurückgegriffen. Die zugrunde gelegten Flächen sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung durch einen befugten Zivilgeometer erfordern.

## BAUWERT DES WOHNGEBÄUDES

Neubauwert (Herstellungswert):

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

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die

[4] Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Nutzflächen und werden die Flächenangaben laut Befund zugrunde gelegt.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 1. Quartal 2022) bei normaler Ausstattung in Niederösterreich etwa € 2.700 je m² Wohnnutzfläche. Unter Berücksichtigung eines Abschlags für Holzriegelbauweise sowie eines Preissteigerungszuschlags (berechnet mittels Baupreisindex für den Wohn- und Siedlungsbau der Statistik Austria) von 10,3% beträgt der Kostenansatz für die Herstellungskosten € 2.680,00.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden üblicherweise als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt, wobei es sich nicht exakt um jenen Betrag handelt, der (zukünftig) für die Instandsetzung in Summe erforderlich wäre, sondern ist die Wertminderung bezogen auf den Herstellungswert angesetzt. Da für Ausbau und Haustechnik Renovierungsarbeiten erforderlich sind, wird ein Abschlag von 25% angesetzt.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen. Das Baujahr des Wohnhauses ist laut Bauamtsunterlagen das Jahr 1935. Im Hinblick auf zwischenzeitlich erfolgten Umbau- und Renovierungsarbeiten am Gebäude wird die Restnutzungsdauer ab Bewertungsjahr geschätzt und auf dieser Basis das fiktive Alter der Bausubstanz berechnet.

Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von fiktiven Gebäudealter und wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Angesichts der für Alter und Bauzustand angesetzten hohen Abschläge, welche den hohen Sanierungsbedarf widerspiegeln, wird keine weitere Wertminderung anzusetzen sein.

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

| BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Normalherstellungskosten** | | | | €/m² NFL | €/m² NFL | €/m³ NFL |
| inkl. Ust und Nebenkosten (NK) | | | | | | |
| Baukosten normale Ausstattung - Kennwert 1.Qu.2022 | | | | 2.700,00 | | |
| abzüglich Abschlag für Holzriegelbauweise | | | -10% | -270,00 | | |
| ergibt | | | | 2.430,00 | | |
| wertadaptiert um Preissteigerung bis Jänner 2023 +10,3% | | | | 2.680,00 | | |
| Baukosten Kellergeschoss - einfache Ausstattung | | | | 1.340,00 | | |
| **Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)** | | | | | | |
| 20,75 | 1340,00 | KG | | | 27.804,33 | |
| 61,56 | 2680,00 | EG - Flächen inklusive Zubauten (Vorraum und Veranda) | | | 164.980,80 | |
| 12,49 | 0,00 | KG u. EG - Abstellräume vom Garten/außen zugänglich - aus baurechtlichen Gründen und wegen des schlechten Erhaltungszustands nicht bewertet | | | 0,00 | |
| **61,56** | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Normalherstellungswert berechnet nach Nutzflächen** | | | | | **192.785,13** | |
| **Normalherstellungswert (Baukosten einschließlich Baunebenkosten für Wohngebäude)** | | | | | | **192.785,13** |
| Teilabweichung + / - | | | | | 0,00% | 0,00 |
| **ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag** | | | | | | **192.785,13** |
| Reparaturbedarf (Bauschäden oder -mängel) - Ausbau und Haustechnik zu renovieren/erneuern | | | | | -25,00% | -48.196,28 |
| **ergibt gekürzten Herstellungswert** | | | | | | **144.588,85** |
| abzüglich Wertminderung wegen Alters: | | | | | | |
| | Bewertungsjahr | | | | 2023 | |
| | Baujahr 1935 | | | | 1935 | |
| | Alter | | | | 88 | |
| | n ...gewöhnl.Nutzungsdauer | | | | 80 | |
| | ab 2023 geschätzte Restnutzungsdauer (nach Renovierungsarbeiten) | | | | 20 | |
| | fiktives Alter auf Basis der geschätzten Restnutzungsdauer | | | | 60 | |
| | a ... relatives Alter = fiktives Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer: | | | | 0,750 | |
| | Alterswertminderung linear in % | | | | -75,00000% | -108.441,64 |
| **ergibt Bauwert (vorläufig)** | | | | | | **36.147,21** |
| abzügl. Wirtschaftliche Wertminderung | | | | | | |
| | verlorener Bauaufwand (individuelle Gestaltung/Ausstattung) | | | | 0,00% | 0,00 |
| | | | | | 0,00% | 0,00 |
| | | | | | 0,00% | 0,00 |
| **ergibt Bauwert** | | | | | | **36.147,21** |
| **gerundet** | | | | | | **36.000,00** |
| Bauwert in Prozent des Neubauwerts | | | | | 18,67% | |

Der Bauwert des Wohngebäudes beträgt somit gerundet

**36.000,00 €**

## BAUWERT DES NEBENGEBÄUDES

Der durch den aktuellen Liegenschaftseigentümer errichtete Holzstadel hat zustandsbedingt und bedingt durch die fehlende baurechtliche Genehmigung keinen gesonderten Verkehrswert.

## BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich.

Die Außenanlagen haben in Anbetracht des stark vernachlässigten Zustands sowie altersbedingt keinen gesonderten Verkehrswert.

## SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von Bodenwert, Bauwerten (Wohngebäude und Außenanlagen), Wert des Zubehörs und der sonstigen Anlagen ermittelt. Es waren bei der Befundaufnahme keine „Sonstige Anlagen" vorhanden.

| **Sachwert** | |
|---|---|
| | |
| Bodenwert | € 222.271,24 |
| Bauwert Wohngebäude | € 36.147,21 |
| Bauwert Nebengebäude | € 0,00 |
| Bauwert Außenanlagen | € 0,00 |
| **Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör** | **€ 258.418,46** |
| zuzüglich Wert des Zubehörs - Einbauküche | € 2.000,00 |
| **Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör** | **€ 260.418,46** |
| **gerundet** | **€ 260.000,00** |
| | |

## VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT

Wie unter Punkt „Wahl des Ermittlungsverfahrens" dargelegt, erfolgt die Wertermittlung auf Basis des Sachwerts. Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist im Sachwertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag zu berechnen, um die jeweils aktuelle Situation am Liegenschaftsmarkt zu berücksichtigen, falls der Verkehrswert vom ermittelten Sachwert abweicht.

Der problematische Bauzustand des Wohnhauses sowie die Grundstückssituierung (Fahnengrundstück in mittelstarker Hanglage) und das unter C-LNR 1 eingetragene Geh- und Leitungsrecht auf dem Zugangsweg sind bereits explizit bei der Sachwertberechnung berücksichtigt worden.

Für den Verkehrswert ist jedenfalls auch relevant, dass dem Eigentümer durch die Baubehörde vorgeschrieben wurde, Bestandspläne vorzulegen, da der Baubestand in natura von den im Bauakt aufliegenden Bauplänen offensichtlich abweicht. Dieser Umstand vermindert den am Markt erzielbaren Wert wegen:

- der Kosten für Erstellung des Bestandsplans durch einen befugten Ziviltechniker/Baumeister
- des Risikos betreffend allfällige nachträgliche Genehmigung des Baubestands.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft stimmt also der ermittelte Sachwert mit dem Marktwert/Verkehrswert wegen der baurechtlichen Mängel nicht überein. Somit ist aus diesem Aspekt ein Marktanpassungszuschlag vorzunehmen.

| **Verkehrswert der Liegenschaft** | | |
|---|---|---|
| | | |
| **Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör** | | **258.418,46** |
| zuzüglich Wert des Zubehörs | | 2.000,00 |
| **Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör** | | **260.418,46** |
| Marktanpassung Abschlag (baurechtl. Mängel) | -10% | -26.041,85 |
| Marktanpassung Zuschlag | 0% | 0,00 |
| **Verkehrswert** | | **234.376,61** |
| **gerundet** | | **234.000,00** |
| abzüglich offene Grundstücksabgaben per 27.1.2023 (Anm. die angeführten Abgaben laut Kontoblatt Gemeinde sind erst per Mitte Februar fällig) | | 0,00 |
| ergibt Verkehrswert nach Abzügen | | 234.376,61 |
| gerundet | | 234.000,00 |
| | | |

Die Wertermittlung (Verkehrswert vor Abgabenabzügen) versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 ansonsten lastenfrei.

## WERTERMITTLUNG DER ANTEILE AN DER LIEGENSCHAFT

Im Sinne des gerichtlichen Bewertungsauftrags ist neben dem Wert der Liegenschaft insgesamt auch der Wert eines Hälfteanteils zu ermitteln.

### VERKEHRSWERT DES ½-ANTEILS AN DER LIEGENSCHAFT

Wenn mehrere Personen gemeinsam Eigentum an einer Liegenschaft besitzen, an der Wohnungseigentum nicht begründet wurde, bzw. nicht begründbar ist, handelt es sich um sogenanntes schlichtes Miteigentum (Miteigentum im Sinne des ABGB). Diese Liegenschaftsanteile sind – insbesondere bei Einfamilienhäusern - schlecht einzeln nutzbar und auch alleine schwer veräußerbar, da die Miteigentümermehrheit über die Ausübung des Eigentumsrechts entscheidet.

Daher kommt es ausgehend von den rechnerischen Werten jeweils zu einem weiteren Wertabschlag, den sogenannten Miteigentümerabschlag. Hierbei ist am Markt zu beobachten, dass die prozentuellen Abschläge mit zunehmendem Anteil am Ganzen sinken. Die Höhe des Wertabschlags ist allerdings nach oben dadurch begrenzt, dass für jeden Miteigentümer das Recht auf Zivilteilung durch Einbringen einer Teilungsklage besteht. Der Wertabschlag wird daher am Markt durch den voraussichtlichen Aufwand der mit einer Zivilteilung verbunden ist, beschränkt sein.

Daher wird bei der Bewertung der 1/2 Anteile ein in diesem Sinne angemessener Miteigentumsabschlag angesetzt:

**Verkehrswert der Liegenschaftsanteile**

| | | |
|---|---|---|
| Verkehrswert der Liegenschaft insgesamt | | 234.376,61 |
| hievon rechnerischer Wert 1/2 Anteile | 50% | 117.188,31 |
| abzügl. Marktanpassungsabschlag Miteigentum | -15% | -17.000,00 |
| **ergibt Verkehrswert der 1/2 Anteile** | | **100.188,31** |
| **gerundet** | | **100.000,00** |
| abzüglich anteilige offene Grundstücksabgaben | | 0,00 |
| ergibt Verkehrswert nach Abzügen | | 100.188,31 |
| gerundet | | 100.000,00 |

Die Wertermittlung (Verkehrswert vor Abgabenabzügen) versteht sich – wie zuvor beim Verkehrswert der Liegenschaft insgesamt - unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 ansonsten lastenfrei.

## LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind eine Dienstbarkeit, mehrere Pfandrechte sowie eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Auftrags sind Geldlasten nicht zu berücksichtigen. Auch ist die Versteigerungsanmerkung nicht in die Wertermittlung einzubeziehen. Der Verkehrswert versteht sich mit Ausnahme der Dienstbarkeit C-LNR 1 (Geh- und Leitungsservitut), die von jedem Ersteher zu übernehmen sein wird, lastenfrei

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung bestehen laut Angaben von Gemeindeamt per Jänner 2023 nicht, der vorgeschriebene Abgabenbetrag in der Höhe von insgesamt €257,13 wird mit Mitte Februar 2023 fällig.

Im Zusammenhang mit dem Auftrag der Gemeinde an den Liegenschaftseigentümer, Bestandspläne vorzulegen wird darauf hingewiesen, dass geänderte Berechnungsflächen für grundstücksbezogene Abgaben (u.a. Wasser- und Kanalabgaben oder Grundsteuer) zu höherer Abgabenvorschreibung führen können, und sich daraus zukünftig höhere, allenfalls auch nachverrechenbare Abgaben ergeben können.

# ZUSAMMENFASSUNG

## VERKEHRSWERTE

### VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1060 GB 01909 Wolfsgraben bestehend aus dem Grundstück Nr. 324/3 in natura Einfamilienhaus mit der Liegenschaftsadresse

3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere unter den Annahmen der Kontaminationsfreiheit, der Bestandfreiheit, mit Ausnahme von C-LNR 1 der Lastenfreiheit, bewertet zum Stichtag 27.1.2023 gerundet

**234.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertvierunddreißigtausend €)**

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 (Geh- und Leitungsservitut) ansonsten lastenfrei.

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung bestehen laut Angaben von Gemeindeamt per Jänner 2023 nicht, der vorgeschriebene Abgabenbetrag in der Höhe von insgesamt € 257,13 wird mit Mitte Februar 2023 fällig und ist daher im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

### VERKEHRSWERT DES ½-ANTEILS AN DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert von einem ½-Anteil an der Liegenschaft EZ 1060 GB 01909 Wolfsgraben bestehend aus dem Grundstück Nr. 324/3 in natura Einfamilienhaus mit der Liegenschaftsadresse

3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere unter den Annahmen der Kontaminationsfreiheit, der Bestandfreiheit, mit Ausnahme von C-LNR 1 der Lastenfreiheit, bewertet zum Stichtag 27.1.2023 gerundet

**100.000,00 €**

**(in Worten: einhunderttausend €)**

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- unter Berücksichtigung von C-LNR 1 (Geh- und Leitungsservitut) ansonsten lastenfrei.

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung bestehen laut Angaben von Gemeindeamt per Jänner 2023 nicht, der vorgeschriebene Abgabenbetrag in der Höhe von insgesamt € 257,13 wird mit Mitte Februar 2023 fällig und ist daher im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

# SONSTIGE ANGABEN

## BAURECHTLICHER STATUS

Im Bauakt sind u.a. mehrere Schreiben der Gemeinde an den Eigentümer aus dem Jahr 2017 enthalten, in dem er aufgefordert wird, Bestandspläne abzugeben, da bei der Begehung am 26.7.2017 festgestellt wurde, dass der Naturstand mit dem vorliegenden Bauplan nicht übereinstimmt.

Der Eigentümer ist dieser Aufforderung zur Vorlage von Bestandsplänen bis dato (Bewertungsstichtag) nicht nachgekommen.

## BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23, ist ein Wohnhaus mit diversen – nicht baugenehmigten - Anbauten errichtet.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch den Eigentümer bewohnt. Nach dessen Angaben bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. Es kann jedoch keine Garantie abgegeben werden, dass derartige Verträge tatsächlich nicht bestehen.

## ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen und Einbauküchen ausgestattet. Siehe die diesbezügliche Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

## GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

## EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts wurde mir der Einheitswertbescheid mit der Aktenzahl EW-AZ 14/023-2-0540/5 vom 28.6.2011 mit Stichtag 1.1.2006 für die Liegenschaft 3012 Wolfsgraben, Himmelallee 23 in Kopie übermittelt. Der erhöhte Einheitswert beträgt demnach € 6.831,25 und der Grundsteuermessbetrag € 5,01.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben sind Abgabenforderungen mit dinglicher Wirkung (Wasser-, Kanal- Abfallgebühren) in der Höhe von insgesamt € 257,13 per 27.1.2023 für das 1.Quartal vorgeschrieben worden, die per Mitte Februar 2023 fällig werden. Das Kundenkontoblatt ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

Im Zusammenhang mit dem Auftrag der Gemeinde an den Liegenschaftseigentümer, Bestandspläne vorzulegen, wird darauf hingewiesen, dass geänderte Berechnungsflächen für grundstücksbezogene Abgaben (u.a. Wasser- und Kanalabgaben oder Grundsteuer) zu höherer Abgabenvorschreibung führen können, und sich daraus zukünftig höhere, allenfalls auch nachverrechenbare Abgaben ergeben können.

## ENERGIEAUSWEIS

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

# ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen.

Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Ich empfehle jedem potenziellem Erwerber, über die steuerlichen Aspekte eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da die diesbezüglichen Auswirkungen von der individuellen Steuersituation des Erwerbers abhängen. Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls durch das Gericht gebotenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 71 Seiten zuzüglich 39 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels https://portal.justiz.gv.at/at.gv.justiz.formulare/Justiz/ an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei https://justizonline.gv.at/edikte/ eingestellt.

Im Zusammenhang mit der elektronischen Gutachtensform verweise ich darauf, dass bei allfälligen Abweichungen von der schriftlichen und gebundenen Ausfertigung des Gutachtens ausschließlich letztere in seiner Gesamtheit Gültigkeit hat.

| | | |
|---|---|---|
| SIGNATURINFORMATIONEN | **Unterzeichner** | Regina Hemmer-Halbwidl |
| | **Datum/Zeit-UTC** | 2023-02-13T17:34:38+01:00 |
| | **Prüfinformation** | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at |
| **Hinweis** | Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. | |

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 13.2.2023

# ANHANG

## NATURGEFAHRENÜBERSICHT

## HORA-Pass

| | |
|---|---|
| Adresse: | Himmelallee 23, 3012 Wolfsgraben |
| Seehöhe: | 398 m |
| Auswerteradius: | 300 m |
| Geogr. Koordinaten: | 48,16818° N \| 16,14264° O |

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

## Legende und weiterführende Informationen

**Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben**[1]

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

**Windspitzen** [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte** [Blitzeinschläge / $km^2$ / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagel**

- Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
- Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
- Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
- Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

**Schneelast**[2] [$kN/m^2$]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- <= 1,0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren.
Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

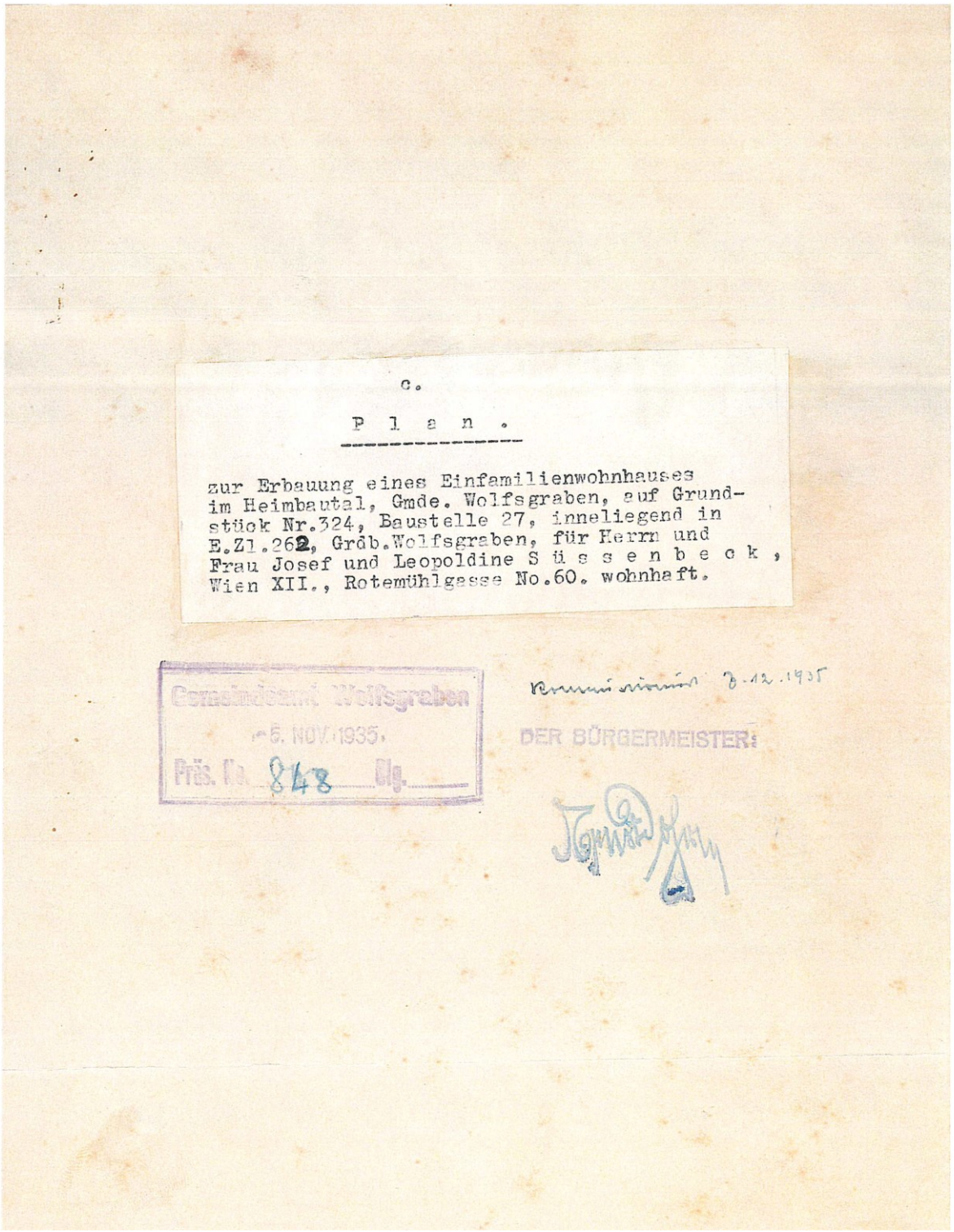
**Disclaimer und Haftungsausschluss:**
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.



Quelle Eigene Darstellung auf Basis von https://www.hora.gv.at/ Stand 18.1.2023

## UNTERLAGEN BAUBEHÖRDE (AUSZUGSWEISE)

### EINREICHPLAN – GEBÄUDEERRICHTUNG



c.

P l a n .

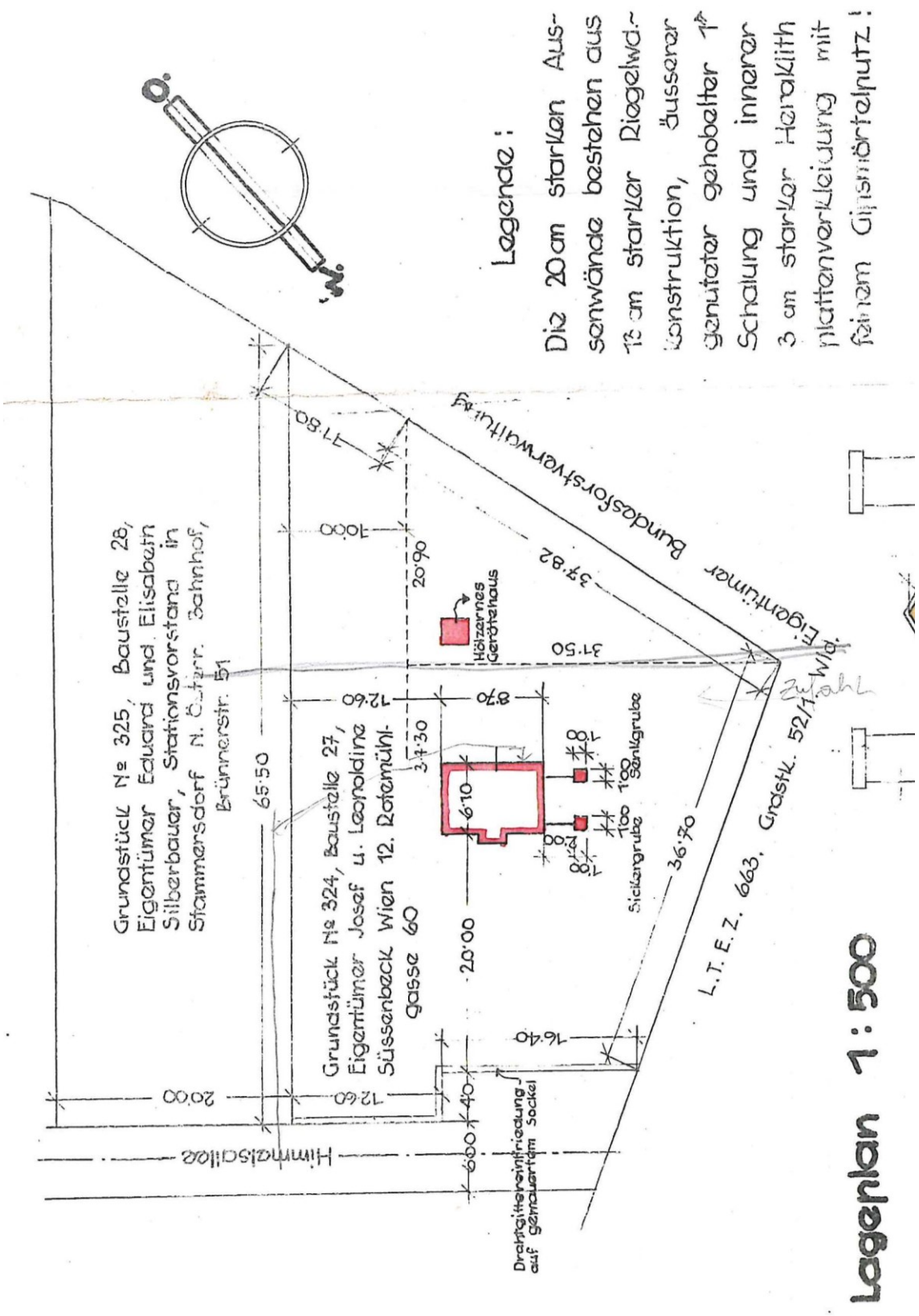
zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gmde. Wolfsgraben, auf Grundstück Nr.324, Baustelle 27, inneliegend in E.Zl.2628, Grdb.Wolfsgraben, für Herrn und Frau Josef und Leopoldine S ü s s e n b e c k , Wien XII., Rotemühlgasse No.60. wohnhaft.

Gemeindeamt Wolfsgraben
-5. NOV. 1935.
Präs. Nr. 848 Blg.

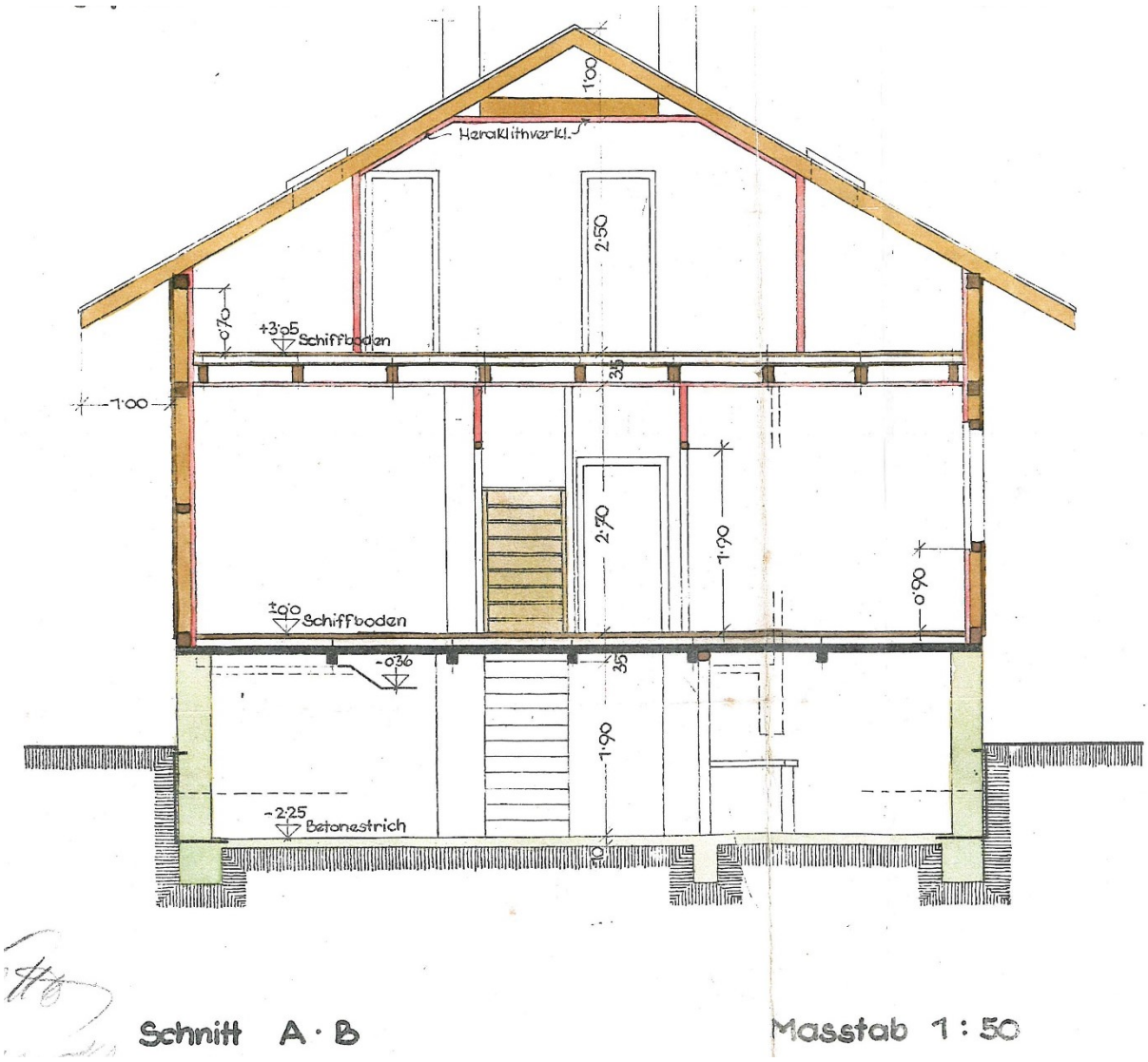
8.12.1935

DER BÜRGERMEISTER:

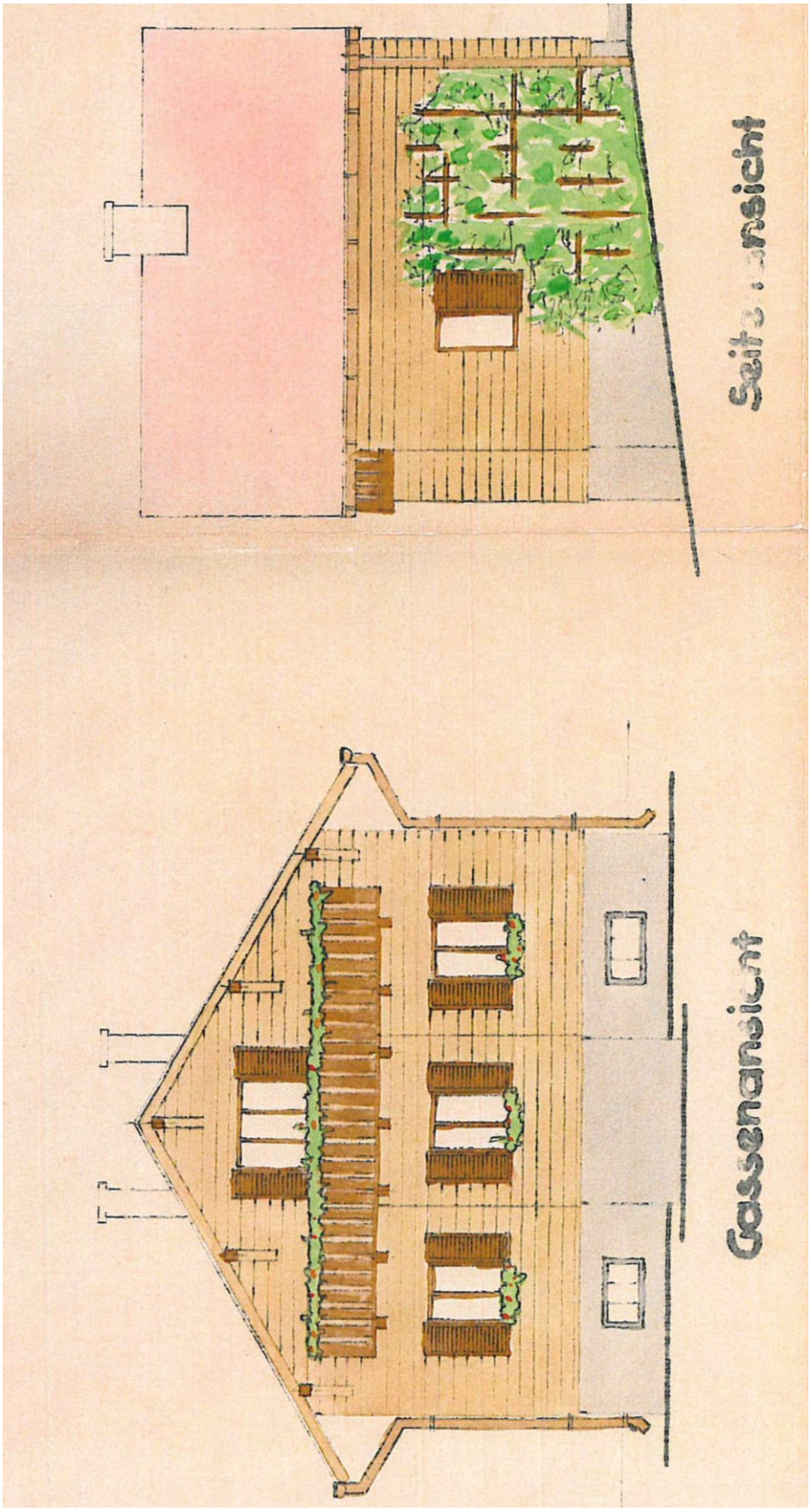
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935



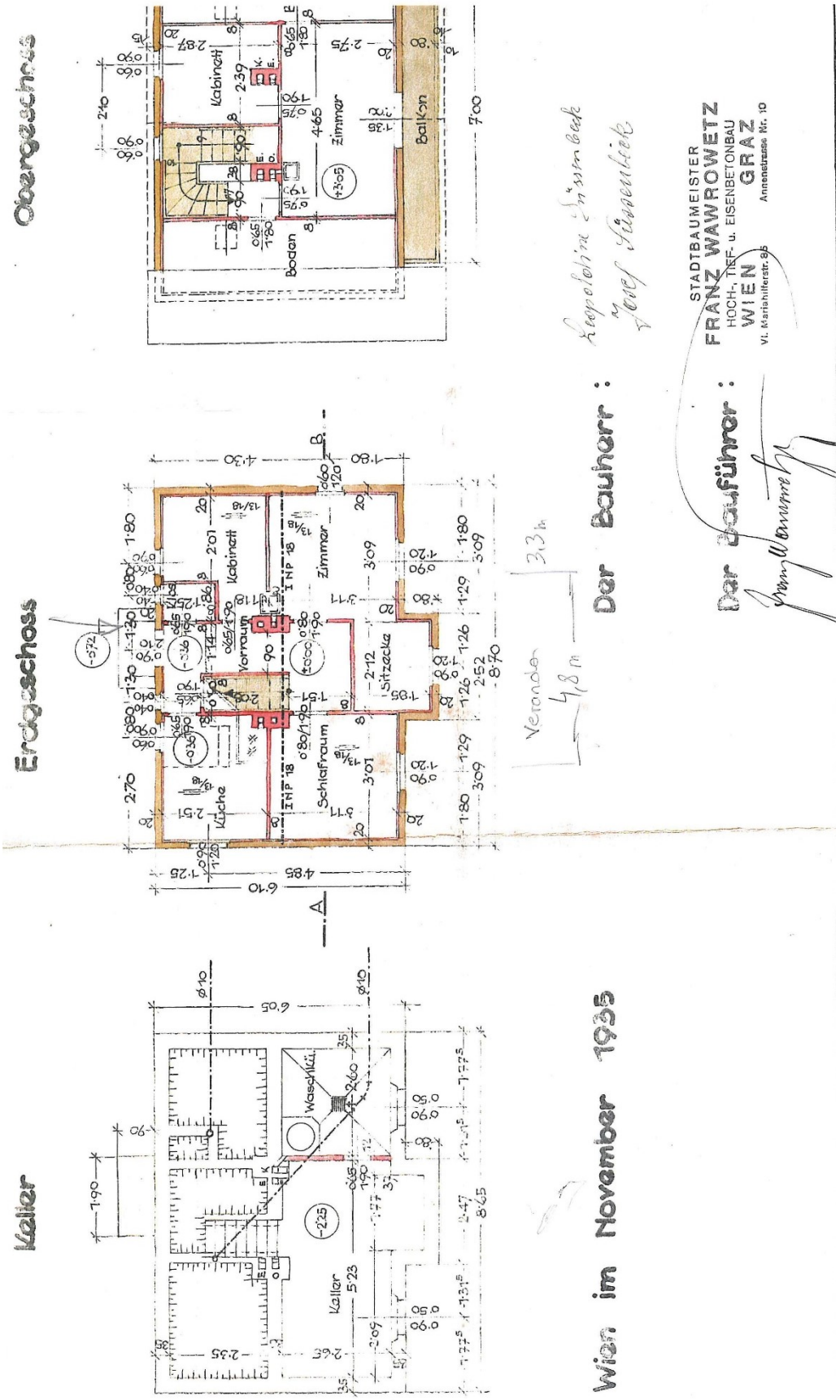

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen gegeben!**




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen gegeben!**




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen gegeben!**




Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Plan zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses im Heimbautal, Gemde. Wolfsgraben" mit dem Vorlagevermerk vom 5.11.1935, NICHT maßstabgetreu, **in natura Abweichungen gegeben!**

## AUFFORDERUNG ZUR BESTANDSPLANVORLAGE

**Gemeinde Wolfsgraben**
Hauptstraße 3c
Postleitzahl 3012
Tel. 02233/7212
Fax 02233/7212 – 99
e-mail: gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at
www.wolfsgraben.gv.at

Wolfsgraben, 24.10.2017/NH
GZ.: zu 226/2017

Herrn
Föll Gerhard
Himmelallee 23
3012 Wolfsgraben

Sehr geehrter Herr Föll!

Die Gemeinde Wolfsgraben hat bei der Begehung am 26.07.2017, auf der Liegenschaft Himmelallee 23 festgestellt, dass der bestehende Bestandsplan nicht mit dem Naturstand übereinstimmt. Sie wurden ersucht bis spätestens 30.09.2017 einen aktuellen Bestandsplan nachzubringen. Aufgrund des geführten Telefonates wurde diese Frist bis 15.10.2017 verlängert.

Da bis dato kein Bestandsplan eingelangt ist werden Sie nochmals aufgefordert, bis spätestens **15.11.2017** einen aktuellen Bestandplan (wie bei der Begehung besprochen) am Gemeindeamt abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinde Wolfsgraben

Die Bürgermeisterin
Claudia Bock

## MITTTEILUNG BETREFFEND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

**Gemeinde Wolfsgraben**
Verw.Bez.Wien-Umgebung, NÖ
Postleitzahl 3012
Tel. 02233/7212
Fax 02233/7097

Hr. u. Fr.
FÖLL Gerhard u. Anna

Himmelallee 23
3012 Wolfsgraben

Wolfsgraben, 21.4.2000
GZ.: 779/2000

Betreff: Benützungsbewilligung, Himmelallee 23

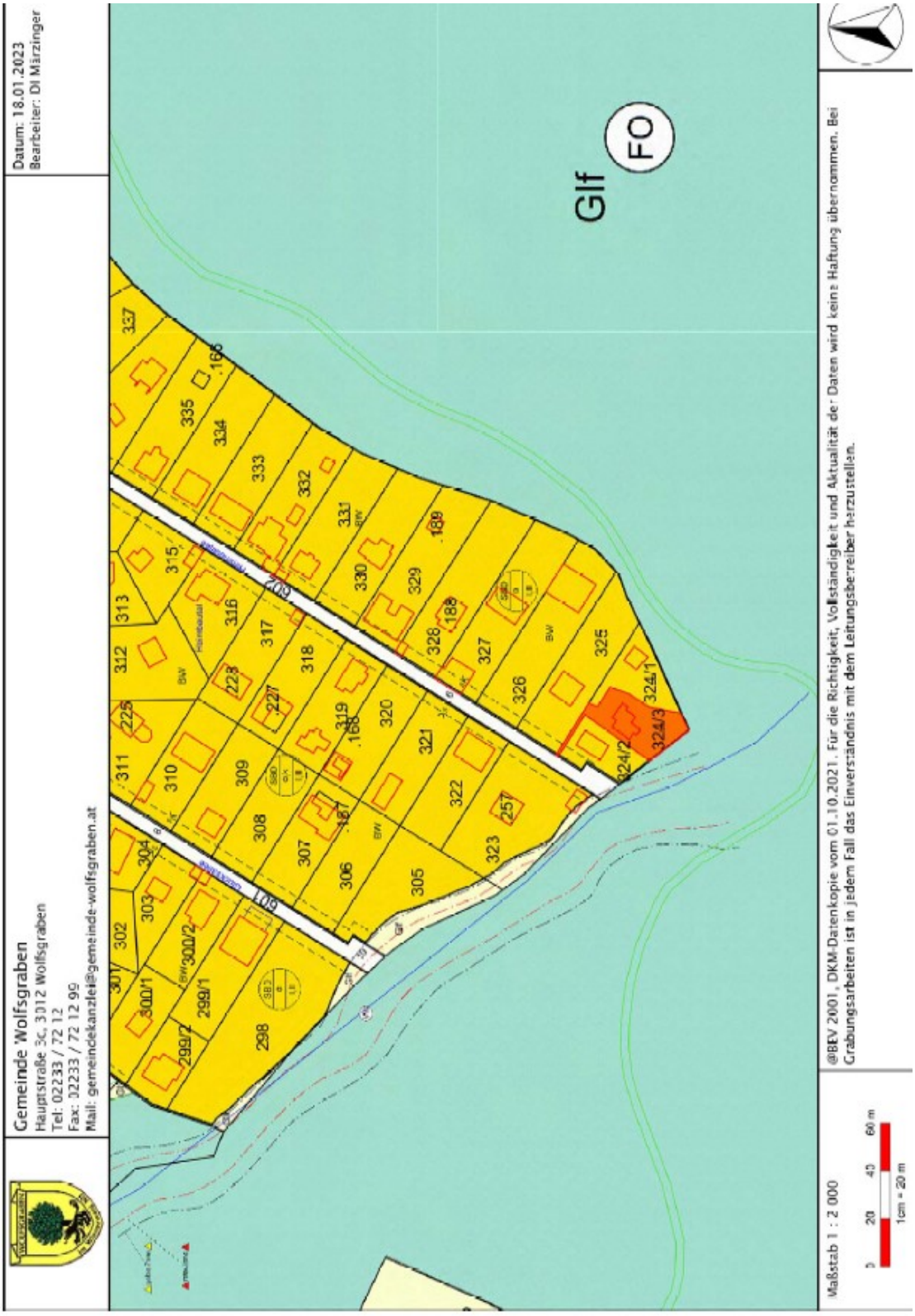
Hinsichtlich des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 324/3 aus EZ 1060, KG Wolfsgraben wird mitgeteilt, dass dieses im Jahre 1935 bewilligte Objekt mit Abänderungen ausgeführt wurde.
Wenn auch in der h.a. Aktenlage keine Durchschrift eines Bescheides über die Erteilung der Benützungsbewilligung aufliegt, (in den Kriegswirren sind diverse Schriftstücke verlorengegangen) kann doch davon ausgegangen werden, dass die Benützungsbewilligung erteilt wurde. Jedenfalls wird die Sachlage von der Gemeinde Wolfsgraben so gesehen.

Bürgermeister:

Dipl.-Ing. Erich Hechl

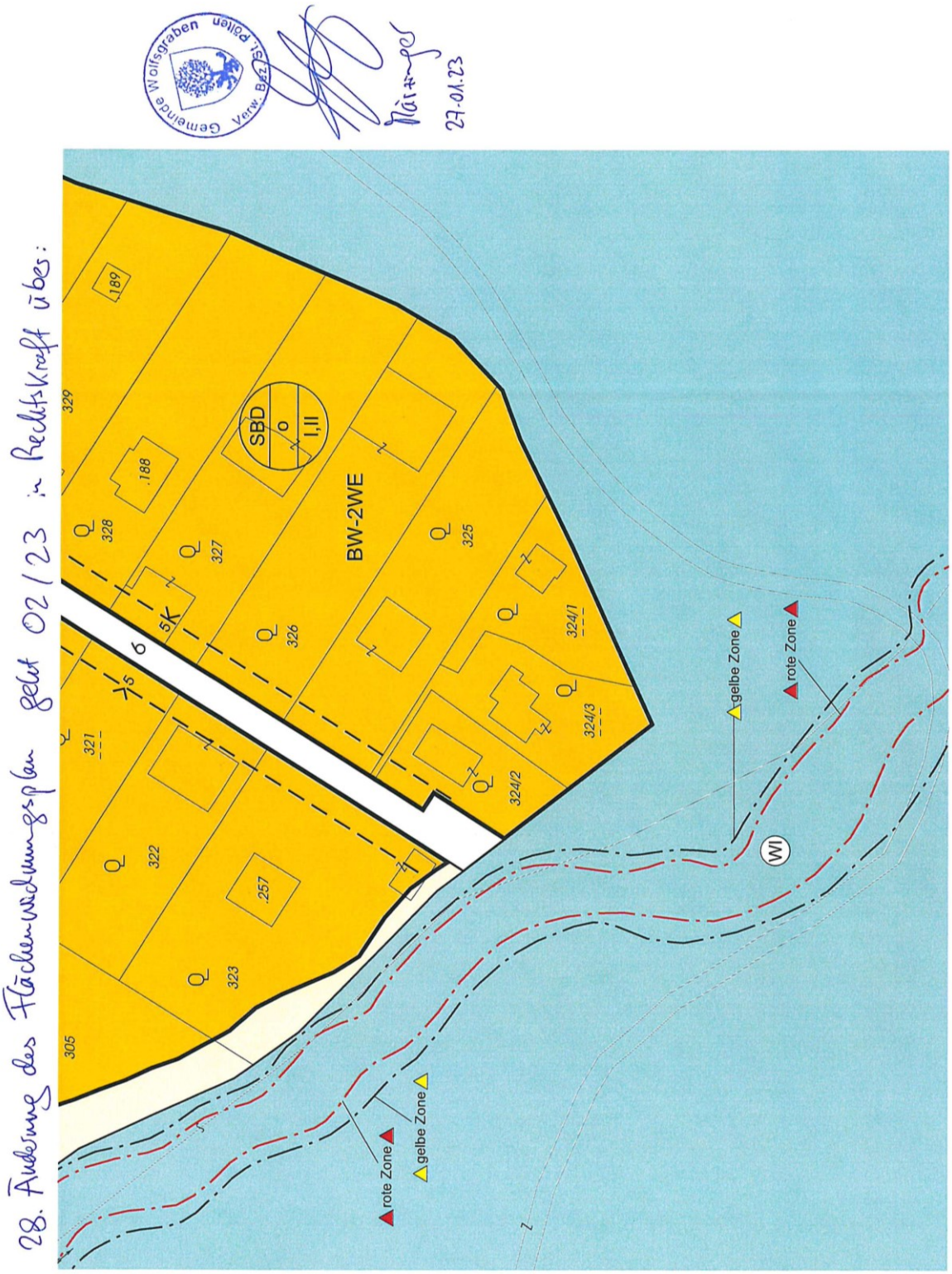
## FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

### STAND PER 27.1.2023




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplanausschnitt übermittelt durch Bauamt Wolfsgraben NICHT MASSSTABGETREU. Stand 27.1.2023, **bewertungsgegenständliches Grundstück Nr. 324/3 rot markiert**

STAND PER FEBRUAR 2023




Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplanausschnitt übergeben durch Bauamt Wolfsgraben NICHT MASSSTABGETREU. Stand 27.1.2023, **bewertungsgegenständlich ist Grundstück Nr. 324/3**

BEBAUUNGSPLANVERORDNUNG

# Gemeinde Wolfsgraben

# BEBAUUNGSPLAN

## Bebauungsvorschriften 2020

Lt. Verordnung vom 15.07.2020

Gemeinde Wolfsgraben

Die Bürgermeisterin:

Claudia Bock

# Bebauungsvorschriften 2020
**der Gemeinde Wolfsgraben**

## §1 BAULANDGESTALTUNG

(1) Die Größe eines neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei offener und gekuppelter Bauweise mindestens 700 m² und die Mindestbreite hat 16 m zu betragen.

(2) Bei Fahnengrundstücken ist die festgelegte Mindestfläche um die Fläche des Zufahrtsstreifens zu erhöhen (siehe Erläuterungen).

(3) Änderungen von Grundgrenzen an bestehenden Grundstücken im Bauland bzw. Bauplätzen, die unter der festgelegten Mindestgröße liegen, sind möglich, wenn dadurch keine Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt. Weiters ist bei bestehenden Grundstücken im Bauland bzw. Bauplätzen, die unter der festgelegten Mindestgröße liegen, auch die weitere Verringerung der Grundstücksgröße möglich, wenn diese Verringerung durch Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

## § 2 GLIEDERUNG DER BEBAUUNG

(1) In Bereichen des Bauland Wohngebietes (BW), für welche die Bauklasse I oder II bzw. die Gebäudehöhe mit 5/8 angegeben ist, sind die Baumassen so zu untergliedern, dass die an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten (siehe Erläuterungen).

## § 3 SONDERREGELUNG FÜR DIE ZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE

(1) In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte „SBD" (Sonder-Bebauungs-Dichte) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche für Hauptgebäude wie folgt zu ermitteln:

SBD = 150 m² + 4% der Bauplatzgröße + 10% der Bauplatzgröße (max. 100 m²) für Nebengebäude

## § 4 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

(1) In Bereichen des Bauland Wohngebietes (BW), für welche die Bauklasse I oder II bzw. 5/8 gilt, ist bis zu einer Grundstücksbreite von 16 m die Zufahrt mit max. 7,0 m Breite zu beschränken. Bei einer Überschreitung der o.g. Grundstücksbreite ist pro 16 m die Errichtung von je einer weiteren Zufahrt möglich.

## § 5 KFZ-ABSTELLPLÄTZE

(1) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Wohngebäude wird mit 2 Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt.

(2) Kleingaragen im Kellergeschoß sind nur bei Grundstücken in Hanglage (steigend) zulässig. Dass an die Einfahrtsfront anschließende Fußbodenniveau derartiger Garagen darf nicht tiefer als 1,20 m unter dem verglichenen Gelände liegen (siehe Erläuterungen).

(3) Kleingaragen, Carports bzw. eine Kombination derselben dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden, wenn sie an die seitliche Grundgrenze angebaut werden und keine verkehrstechnischen Bedenken dagegensprechen.

(4) Die Tiefe von Kleingaragen und Carports wird auf eine Gesamtlänge von 12 m beschränkt.

(5) In der offenen Bebauungsweise darf die Länge der straßenseitigen Front von Kleingaragen und Carports max. 7,0 m betragen.

## § 6 EINFRIEDUNGEN

(1) Die Gesamthöhe einer Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten.

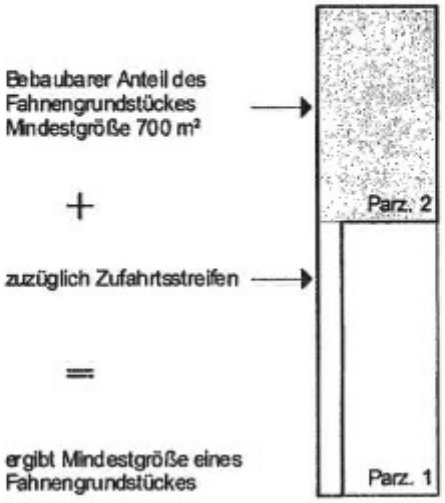
(2) Bei der Errichtung von Einfriedungen gegen Flächen des öffentlichen Gutes ist ein massiver Sockel herzustellen. Die Sockelhöhe hat zwischen 20 und 80 cm zu betragen. Im geneigten Gelände soll der Sockel nach Möglichkeit parallel zum Gelände verlaufen. Wird eine Abtreppung des Sockels gewählt, darf eine Höhe von 80 cm nicht überschritten werden (siehe Erläuterungen).

(3) Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2:3 (Höhe:Breite) kann der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,80 m erreichen. Eine Begrünung kann in einem solchen Fall vorgeschrieben werden.

# BEBAUUNGSPLAN
## Erläuterungen zu den Bebauungsvorschriften

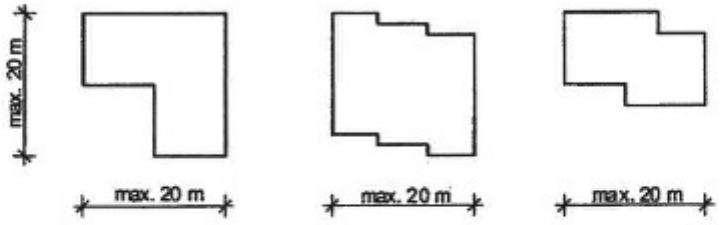
### FAHNENGRUNDSTÜCKE

Bei Fahnengrundstücken ist die festgelegte Mindestgröße eines neu zu schaffenden Bauplatzes (700 m²) um die Fläche des Zufahrtsstreifens zu erhöhen.



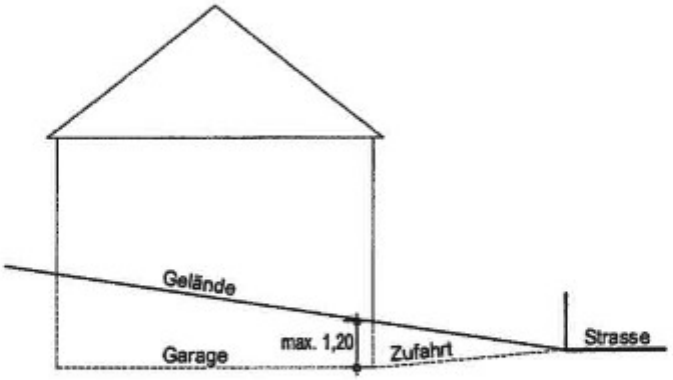

### GLIEDERUNG DER BEBAUUNG

In Bereichen des Bauland Wohngebietes (BW), für welche die Bauklasse I oder II bzw. die Gebäudehöhe mit 5/8 festgelegt ist, sind die Baumassen so zu untergliedern, dass die, an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten.



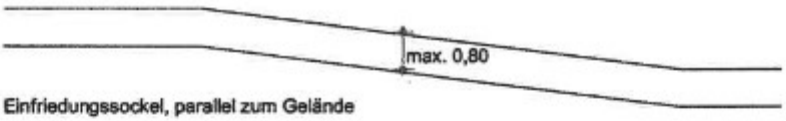
**KLEINGARAGEN**

Kleingaragen im Kellergeschoß sind nur bei Grundstücken in Hanglage (steigend) zulässig. Das an die Einfahrtsfront anschließende Fußbodenniveau derartiger Kleingaragen darf nicht tiefer als 1,20 m unter dem verglichenen Gelände liegen.

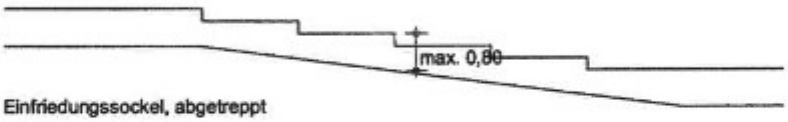



**EINFRIEDUNGEN**

Im geneigten Gelände soll der Sockel nach Möglichkeit parallel zum Gelände verlaufen. Wird eine Abtreppung des Sockels gewählt, darf eine Höhe von 80 cm nicht überschritten werden.




Einfriedungssockel, parallel zum Gelände




Einfriedungssockel, abgetreppt

VERORDNUNG AUFSCHLIESSUNGSABGABE

**Gemeinde Wolfsgraben**
Verw.Bez.St. Pölten, NÖ
Hauptstraße 3c
Postleitzahl 3012
Tel. 02233/7212
Fax 02233/7212-99
UID: ATU16259705
e-mail: gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at

GZ.: 9D190153

# KUNDMACHUNG
# VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfsgraben hat in seiner Sitzung vom 07.03.2019 die Änderung des Einheitssatzes zur Berechnung der Aufschließungsabgabe wie folgt beschlossen:

Gemäß § 38 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014 wird der Einheitssatz zur Berechnung der Aufschließungsabgabe mit EUR 660,00 festgelegt.

Diese Verordnung tritt mit 01.04.2019 in Kraft.

Wolfsgraben, 07.03.2019

Die Bürgermeisterin:

Claudia Bock

Angeschlagen am: 08.03.2019
Abgenommen am: 25.03.2019

## GRUNDABGABEN - KONTOSTAND

Gemeinde Wolfsgraben
Hauptstraße 3c, 3012 Wolfsgraben
UID: ATU16259705

Homepage: www.wolfsgraben.gv.at
E-Mail: gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at
Telefon: 02233/7212
Fax: 02233/7212-99

**Kontoblatt Kunde**

Jahr: **2023**

Person: **310, Föll Gerhard Christian, Himmelallee 23, 3012 Wolfsgraben**
Objekt: **1, Himmelallee 23, 3012 Wolfsgraben**

**Abgabensummen**

| Abg. | Bezeichnung | Anfangsstand | Rechnung | Netto | Ust | Zahlung | Netto | Ust | Offen | Netto | Ust |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | Wasserbezugsgebühr | | 66,85 | 60,77 | 6,08 | | | | 66,85 | 60,77 | 6,08 |
| 14 | Bereitstellungsgebühr - Wasser | | 48,66 | 44,24 | 4,42 | | | | 48,66 | 44,24 | 4,42 |
| 15 | Kanalbenützungsgebühr | | 87,92 | 79,93 | 7,99 | | | | 87,92 | 79,93 | 7,99 |
| 16 | Abfallwirtschaftsgebühr | | 42,69 | 38,81 | 3,88 | | | | 42,69 | 38,81 | 3,88 |
| 17 | Abfallwirtschaftsabgabe | | 7,26 | 6,60 | 0,66 | | | | 7,26 | 6,60 | 0,66 |
| 18 | Seuchenvorsorgeabgabe | | 3,75 | 3,75 | | | | | 3,75 | 3,75 | |
| **Summe** | | | 257,13 | 234,10 | 23,03 | | | | 257,13 | 234,10 | 23,03 |

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6**

Gedruckt am: 27.01.2023 08:29:14 von Susanne Polt

Seite 1 von 1

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Kontoblatt übermittelt durch Gemeindeamt Wolfsgraben per Mailnachricht vom 27.1.2023, Anm.: Der **offene Saldo von 257,13 ist per Mitte Februar 2023 fällig, somit ist per Bewertungsstichtag 27.1.2023 keine Forderung offen.**

# EINHEITSWERTBESCHEID

Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
Vordere Zollamtsstr. 5
1030 Wien
**EW-AZ 14/023-2-0540/5**

28. Juni 2011
DVR 0009105
Tel.: (01) 71125-0
**Mitteilung gem. § 194 (4) BAO**

**Retouren an:** Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
Vordere Zollamtsstr. 5, 1030 Wien

An 10/02
Föll Gerhard

Himmelallee 23
3012 Wolfsgraben

ab 1. Jänner 2006

GEMEINDE WOLFSGRABEN
- 6. Juli 2011
Zahl 1092

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3012 Himmelallee 23
Gemeinde Wolfsgraben
Grundbuch/Katastralgemeinde 01909 Wolfsgraben
Einlagezahl 1060 Grundstücksnummer 324/3

## Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

| Name | Anteil | |
|---|---|---|
| Föll Gerhard | 1/1 | 1) |

*Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.*

***Begründung***

Die Feststellung war infolge Änderung der Zurechnung im maßgeblichen EW-Bescheid erforderlich.

## Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 6.831,25 Euro (das sind unverändert 94.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 5.087,10 Euro (das sind unverändert 70.000 ATS).
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 5,01 Euro. (Das sind unverändert 69 ATS.)
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

www.bmf.gv.at

BMF FINANZAMT

OB: 20110630 334

Seite 1

## FOTODOKUMENTATION

Zugangsweg von Himmelallee

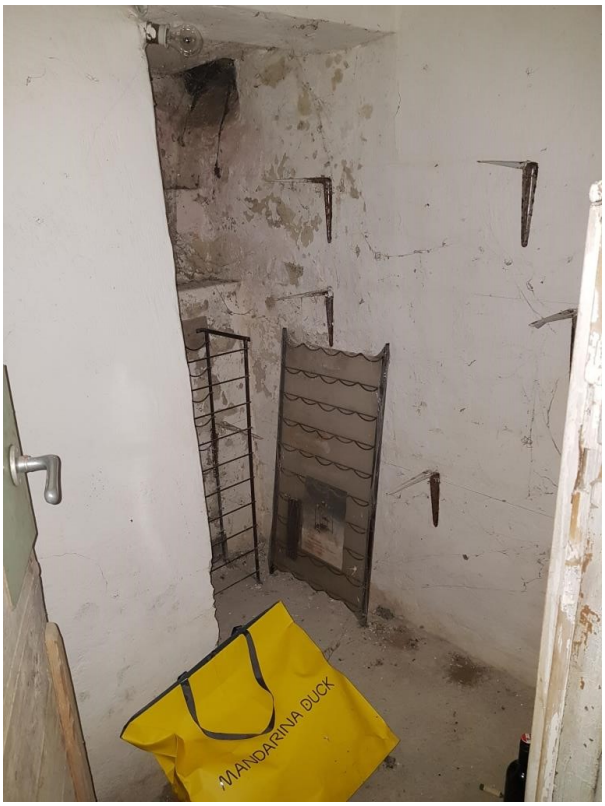
## AUSSENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE

## AUSSENANSICHTEN GARTEN

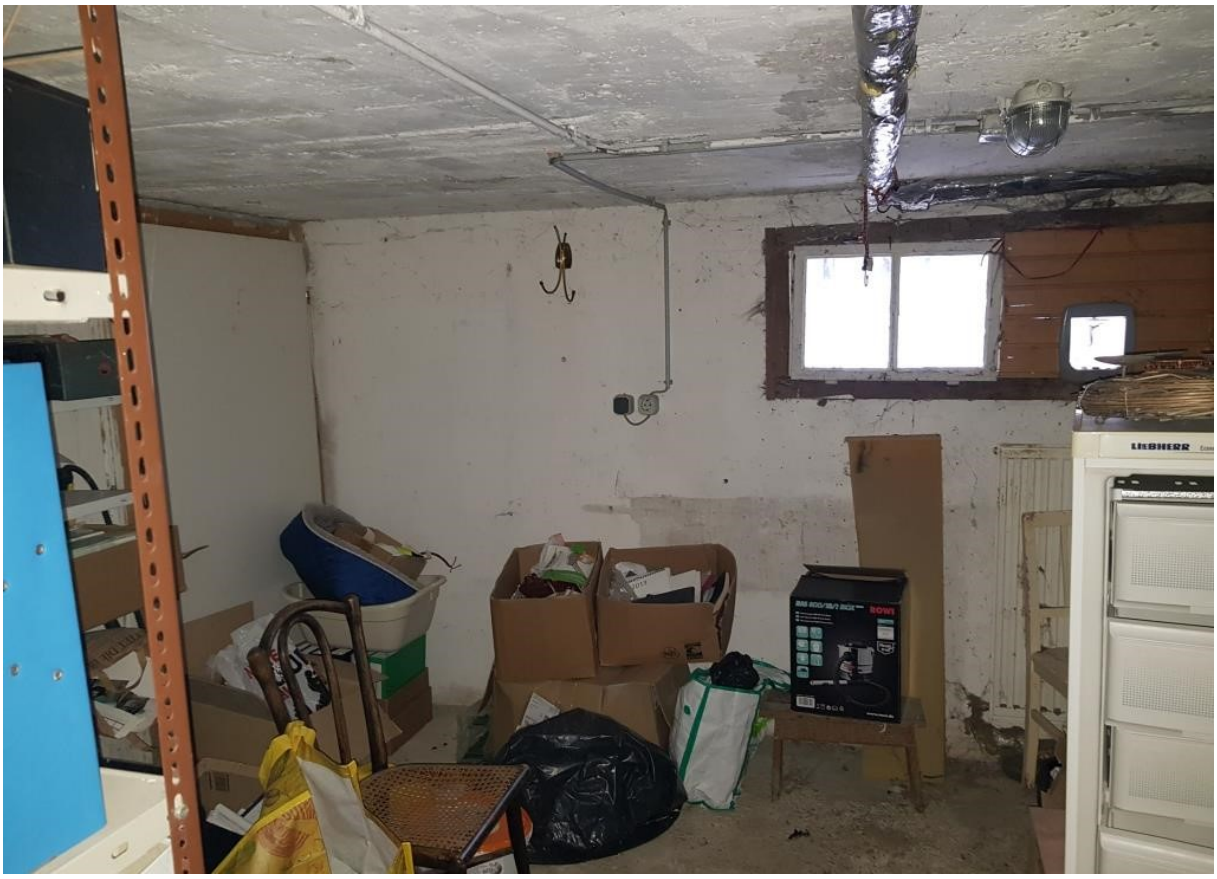
## INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE KELLERGESCHOSS

Kellerstiege

Kellerraumvorraum



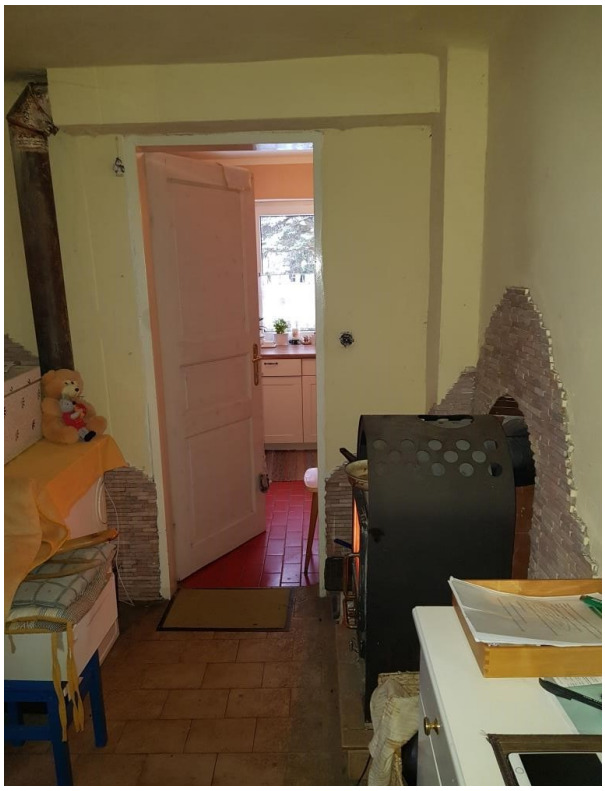
Kellerraum mit Zugang zum Öltankraum

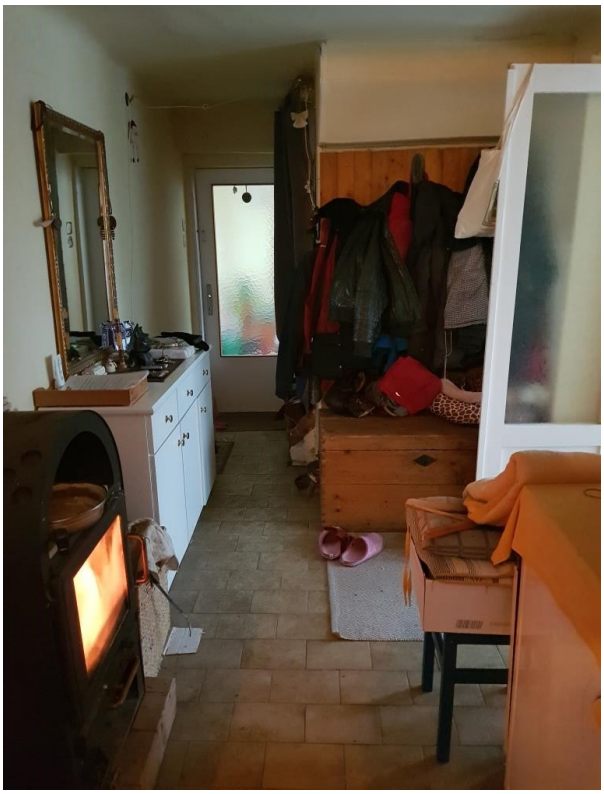


## INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE ERDGESCHOSS

Vorraum (Bereich Gebäudezubau)

Vorraum





Küche

Badezimmer

Schlafzimmer

Verandazubau

## INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE DACHGESCHOSS

Stiege

## LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Böhm Werner, Feilmayr Wolfgang: Vergleichswertverfahren versus Nutzwertgutachten, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Böhm W. Seminarunterlagen Hauptverband der Gerichtssachverständigen: Liegenschaftsbewertung: Nutzwert nach dem WEG 2002 idF WRN 2012, Wien 2012

Dreier Klaus: Baumängel und Bauschäden, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 3. Auflage 2014

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas/Roth, DI Martin: Mindestanforderung an Kurzgutachten, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Huber Bernd, Paul Michael: Enteignung Gewerbeobjekt – Immobilienwert vs Unternehmenswert, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung im Rahmen der Exekutionsordnung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Die neue ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.9.2019

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Ableitung des Zinssatzes im Ertragswertverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.1.2020

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Marktanpassung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 24.2.2020

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Zinshausbewertung in der Niedrigzinsphase, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.3.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, DCF-Verfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Merkantile Wertminderung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.9.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Datenbanken, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.1.2023

Reinberg Michael, Kunisch Manfred: Kapitalisierungszinssatz, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Roth M.: Immobilienbewertung zu Finanzierungszwecken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Roth M.: Sonderimmobilien, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Lindecampus 28.5.2019

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News

Bauer, Holzapfel, ua.: ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Marktbericht 2017

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung

LINDE Verlag (Hrsg.): immo aktuell – Immobilien – Steuern – Recht

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung