**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA**
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

# GZ 4 E 30/25w

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 01209 Ober St. Veit, EZ 2061, GstNr. 741/4 und 741/47,
1130 Wien, Schweizertalstraße 44

| | |
|---|---|
| **Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)** | **rd. € 1.845.000,-** |
| **Verkehrswert der Liegenschaft (mit dinglichen Lasten)** | **rd. € 1.844.000,-** |

| | |
|---|---|
| Auftraggeber:in | Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 23, 1130 Wien |
| Betreibende Partei | Oberbank AG |
| Verpflichtete Partei | Stefan Pöll |
| Objekttyp | Einfamilienhaus/Villa |
| Wegen | EUR 76.103,12 samt Anhang |
| Verwendungszweck | Zwangsversteigerung von Liegenschaften |
| Stichtag | 19.11.2025 (Tag der Befundaufnahme) |
| Datum | 25.08.2026 |

Mittersteig 13 | Tel. +43/1/587 10 10 | gs@strafella.at | Bank Austria | IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
1040 Wien | Fax +43/1/587 10 10 – 31 | | | BIC: BKAUATWW
UID Nr.: ATU 62924438 | Mobil +43/676/611 26 35 | www.strafella.at | RLB NÖ-Wien AG | IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

# INHALTSVERZEICHNIS

**1. ALLGEMEINES ..... 3**

1.1. Auftrag ..... 3
1.2. Prämissen der Bewertung ..... 3
*1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung ..... 3*
*1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung ..... 6*
1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc. ..... 9

**2. BEFUND ..... 11**

2.1. Wohnlage ..... 11
*2.1.1. Lage der Liegenschaft ..... 11*
*2.1.2. Wohnumfeld ..... 12*
*2.1.3. Erreichbarkeit ..... 14*
*2.1.4. Umwelteinflüssse und -gefahren ..... 15*
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen ..... 17
2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise) ..... 18
2.4. Liegenschaft und Bebauung ..... 19
2.5. Ausstattung und Erhaltungszustand ..... 20
2.6. Größe und Konfiguration ..... 23

**3. METHODIK ..... 30**

3.1. Allgemein ..... 30
3.2. Verfahrenswahl ..... 30
*3.2.1. Sachwertverfahren ..... 30*
*3.2.2. Vergleichswertverfahren ..... 34*

**4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN ..... 37**

4.1. Beurteilung ..... 37
4.2. Bodenwert ..... 38
4.3. Sachwert ..... 39
*4.3.1. Herstellungswert ..... 39*
*4.3.2. Baumängel und Bauschäden, Fertigstellung ..... 41*
*4.3.3. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer ..... 41*
*4.3.4. Alterswertminderung ..... 41*
*4.3.5. Zustandswertminderung (HEIDECK) ..... 42*
*4.3.6. sonstige, den Gebäudesachwert wertbeeinflussende Umstände ..... 42*
4.4. Rechte und Lasten ..... 42
4.5. Marktanpassung ..... 43

**5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT ..... 46**

5.1. Verkehrswert unbelastet ..... 46
5.2. Verkehrswert – mit dinglichen Lasten ..... 47

**6. ANLAGEN ..... 48**

6.1. Grundbuchsauszug ..... 48
6.2. Einheitswert ..... 49
6.3. Fotos (auszugsweise) ..... 50
6.4. Unterlagen/Bescheide/Pläne (auszugsweise) ..... 69
6.5. Magistrat der Stadt Wien (auszugsweise) - Abgaben ..... 79

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft GB 01209 Ober St. Veit, EZ 2061, GstNr. 741/4 und 741/47, an der Adresse 1130 Wien, Schweizertalstraße 44.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01209 Ober St. Veit EINLAGEZAHL 2061
BEZIRKSGERICHT Hietzing

**********
Letzte TZ 1897/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|
| 741/4 | | Gärten(10) | 699 | Schweizertalstraße 44 |
| 741/47 | | Bauf.(10) | 114 | |
| GESAMTFLÄCHE | | | 813 | |

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** B **********
1 ANTEIL: 1/2
Stefan Pöll
GEB: 1957-06-11 ADR: Schweizertalstraße 44, Wien 1130
b 404/1990 Schenkungsvertrag 1989-06-20 Eigentumsrecht
c 404/1990 Vorkaufsrecht
d 178/1992 Adressenänderung
e gelöscht
2 ANTEIL: 1/2
Stefan Pöll
GEB: 1957-06-11 ADR: Schweizertalstraße 44, Wien 1130
b 6374/1990 Einantwortungsurkunde 1989-08-22 Eigentumsrecht
c 178/1992 Adressenänderung
d gelöscht

**Auftraggeber:in** ist das Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 23, 1130 Wien
**Bewertungsstichtag** ist der 19.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)

## 1.2. Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemein
Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 19.11.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Das Gebäude und die Außenanlagen wurden besichtigt.

Bauakteinsicht
Eine Einsicht in den Bauakt wurde vorgenommen. Lt. Auskunft der MA 37 sind keine Bauvorhaben offen.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen
Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die (Nutz)flächen werden den im Bauakt aufliegenden Plänen (Konsens) entnommen. Eine gesonderte, detaillierte Vermessung durch den gef. SV war nicht auftragsgegenständlich und wurde eine solche daher auch nicht durchgeführt. Sollte eine nachträgliche Vermessung zu einem anderen Ergebnis führen so ist das Gutachten bzw. die Bewertung u.U. anzupassen.

Digitaler Kataster
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik
Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand
Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren im 2. Kellergeschoß Feuchteschäden in Form von Durchfeuchtungen der Bauteiloberflächen erkennbar. Die Schadenserscheinungen waren insbesondere an Wandbereichen (nahezu gesamter Keller) und in Teilbereichen des Bodenbelags feststellbar. Auch gibt es im Heizraum an der Decke Schadensbilder.

Nach Angaben des Verpflichteten sind die festgestellten Feuchteschäden auf einen Wasseraustritt aus einem undichten Warmwasserboiler zurückzuführen. Der gegenständliche Warmwasserboiler war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch nicht instandgesetzt oder ausgetauscht.

Ggf. handelt es sich hierbei um einen Versicherungsfall. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem gef. SV jedoch keine gesicherten Informationen darüber vor, ob zwischenzeitlich bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. in welchem Umfang eine Schadensbehebung erfolgt ist.

Aus Gründen der Vorsicht werden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen daher im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Die hierfür anzusetzenden Kosten werden mangels detaillierter Grundlagen lediglich überschlägig bzw. näherungsweise geschätzt.

Bestandsituation/Nutzung
Zum Stichtag wird die ggst. Liegenschaft vom Verpflichteten & seiner Familie bewohnt. Eine etwaige Inbestandgabe ist dem gef. SV nicht bekannt bzw. wurde eine solche auch nicht bekanntgegeben → die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme von Bestandfreiheit.

Altlasten/Kontamination
Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 20.03.2026).




Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Wien, Schweizertalstraße 44 (Adresse)"

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

(kurzfristige) Realisierbarkeit des ermittelten Wertes
Der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte bedeuten nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Da die Bewertung methodisch, fiktiv eine Transaktion zum Stichtag unterstellt, liegt der Bewertung die Prämisse eines zum Stichtag bereits abgeschlossenen (fiktiven) Vermarktungsprozesses zugrunde.

### 1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis
Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten
Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Das vorhandene (fest verbundene) Inventar/Zubehör ist idR gesondert zu berücksichtigen. Im ggst. Fall finden sich umfangreiche Einbauten im Gebäude (u.a. KG: Schrankeinbau, EG: Garderobe, Einbauküche (Ober-/Unterschränke, Arbeitsflächen Naturstein (Granit?), Spüle, div. MIELE-Einbaugeräte, etc.), Schrankverbauten im Wohn-/Essbereich, OG: Schrankeinbau, DG: Stiegen-/Kasten-/Galerieeinbau mit „Kriechröhre“ über das Stiegenhaus, etc.) die allerdings bereits älteren Datums sind (vermutlich rund um den Errichtungszeitpunkt, dh Anfang/Mitte der 90er Jahre eingebaut wurden). Nach Ansicht des gef. SV ist für das Zubehör im ggst. Fall aufgrund des Alters und des entsprechenden Designs jedoch kein gesonderter Wert mehr auszuweisen.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung
Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit
Angesicht 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.

Kurzfristiger Verkauf
Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, 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.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)
Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert
Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung
Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen
Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Marktsituation / Zinsentwicklung
Unter Berücksichtigung der dzt. Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es ggf. auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens
Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

## 1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.

Grundlagen
- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 19.11.2025 von $08^{55}$ bis $09^{40}$
    - Stefan Pöll, Verpflichteter
    - Mag. Georg Strafella, SV
    - Mag. (FH) Sonja Liedermann; MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL Nr. 150/2002 (LBG)
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan *www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public*
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherchen bei der zuständigen Baupolizei
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme

Bewertungsliteratur, Fachartikel, etc.
- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte u.a. 2/2019 und 3/2025

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Bienert, Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen / Österreichisches Normungsinstitut; Eigenverlag, Wien 2022 (ÖNORM B1802)
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

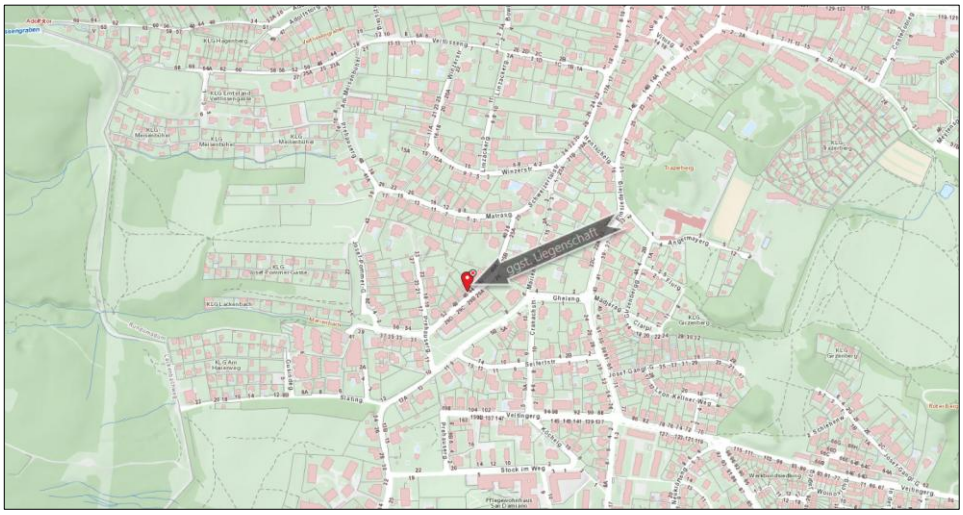
Sonstige Quellen, etc.

- Adressortungssystem und Orthofotos u.a. auf *http://maps.google.at, www.stadtplan.gv.at/stadtplan*
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf *http://www.umweltbundesamt.at/*
- Lärmkarten auf *www.laerminfo.at*
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Statistik Austria: u.a. Indexrechner; Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt; etc.
- Div. Marktberichte
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank

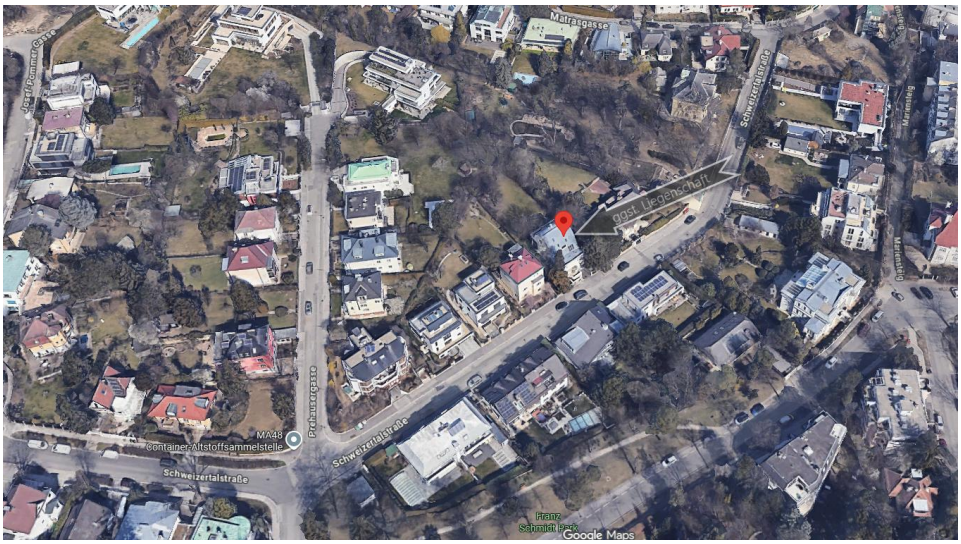
# 2. BEFUND

## 2.1. Wohnlage

### 2.1.1. Lage der Liegenschaft

| Kriterium | Erfüllungsgrad |
|---|---|
| Lage der Liegenschaft | Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1130 Wien, Schweizertalstraße 44.       *Quelle Karten: www.wien.gv.at/stadtplan* |




*Quelle: Orthofotos: www.googlemaps.at (3D gedreht)*

## 2.1.2. Wohnumfeld

| Kriterium | Erfüllungsgrad[1] |
|---|---|
| Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.) | <u>Bezirksdaten allgemein</u><br>Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen (Hietzing (auch Alt-Hietzing), Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Hacking, Lainz und Speising im Süden. […]<br>Die Baufläche von Hietzing umfasst nur 21,5 % (Wienweit 33,3 %) der Bezirksfläche, wobei dies der zweitniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 78,7 % auf Wohnbauflächen und 16,5 % auf Flächen, die kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Zwecken gewidmet sind. Dieser relativ hohe Wert steht einem für einen Wiener Gemeindebezirk sehr niedrigen Anteil an Betriebsflächen (4,3 % der Baufläche) gegenüber. Grünflächen nehmen in Hietzing einen Anteil von 71,7 % ein. Dies ist der höchste Wert in Wien, wobei die größte Fläche vom Lainzer Tiergarten eingenommen wird. 73,4 % der Grünfläche entfallen auf Wald, weitere 15,5 % der Grünfläche sind Wiesen. 6,3 % Parkanlagen, 2,5 % Kleingärten. Landwirtschaftliche Nutzflächen (1,5 %) und Freizeitflächen (0,8 %) nehmen nur einen geringen Flächenanteil des |

[1] Kurzfassung - *Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, uam.;*

Grüngebietes ein. Gewässer nehmen in Hietzing eine Fläche von 0,8 % ein (Wienerwaldbäche im Lainzer Tiergarten), der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 6,0 % der niedrigste Wert in Wien.

Neben dem Lainzer Tiergarten und dem Schlosspark von Schloss Schönbrunn gibt es einige weitere, bedeutende Grünflächen. An den Lainzer Tiergarten angrenzend befinden sich die Wiesen Matraswiese, Himmelhofwiese, Dollwiese sowie der Hörndlwald. Zudem sind auch der Küniglberg, der Rote Berg (inkl. Trazerberg und Girzenberg) sowie der Napoleonwald bedeutende Naherholungsgebiete. […]

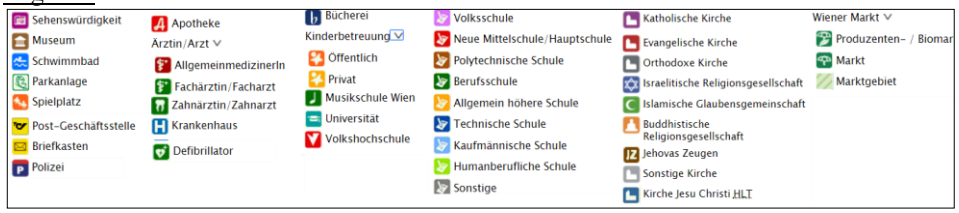
Bebauung direktes Umfeld
Das direkte Umfeld ist überwiegend mit Einfamilienhäusern/Neubauvillen, Stilaltbauvillen bzw. Mehrparteienwohnhäusern relativ locker verbaut; hoher Grünanteil gegeben

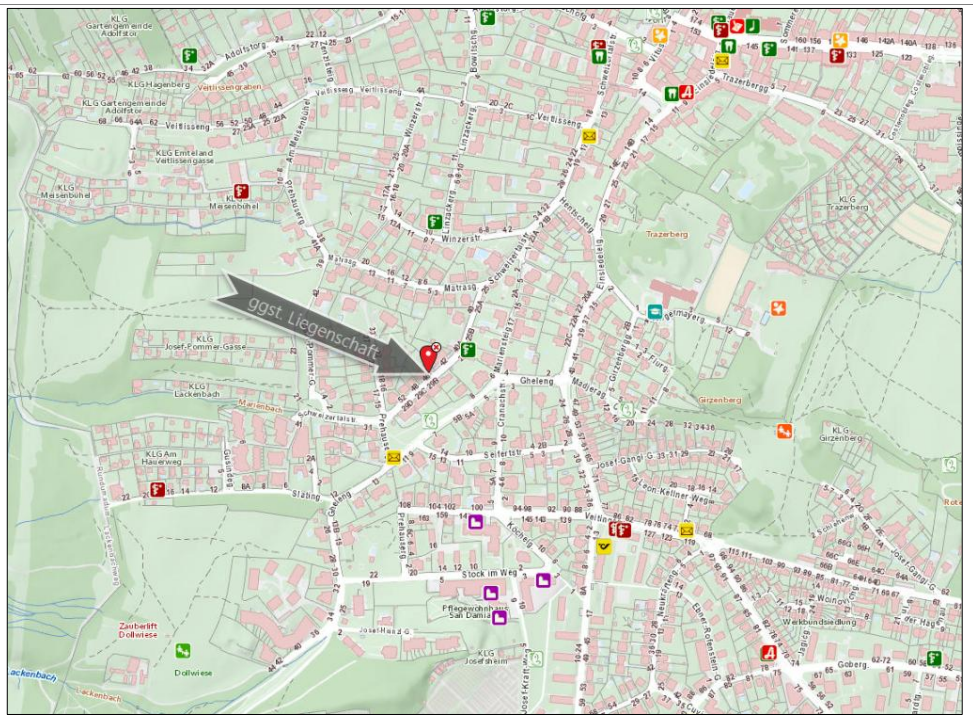
Bevölkerung im Bezirk
Der Bezirk umfasste Anfang 2025 insgesamt 56.108 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 13. Bezirk wird von 2025 auf 2040 statistisch gesehen im Verhältnis zum Wien weiten Trend um 5,61 % steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf nur 7,21 % geschätzt. *(Quelle: www.orok.gv.at)*.

Nahversorgung: Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung. Nächster Nahversoger in rd. 10-15 Min Fußweg in der Hietzinger Hauptstraße bzw. der Wlassakstraße
Ärzte: Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe; Zahnärzte und Apotheke in mittelbarer Umgebung
Kinderbetreuung bzw. Kinderspielplätze: Kindergarten bzw. Kinderbetreuung: z.B. in der Angermayergasse 9; Kinderspielplätze: z.B. in der PA Roter Berg oder auf der Dollwiese
Schulen/Ausbildung: Hochschule für Agrar und Umweltpädagogik in der Angermayergasse 1
Freizeit: In der Umgebung befinden sich u.a. die Dollwiese mit Skianlage und Spielplatz, der Hörndlwald mit Spielplätzen und Fußballplatz; der Lainzer Tiergarten und der Rote Berg mit div. Freizeitangeboten; etc.

→ *Hinsichtlich weiterer infrastruktureller Einrichtungen siehe nachfolgende Grafik:*

Legende

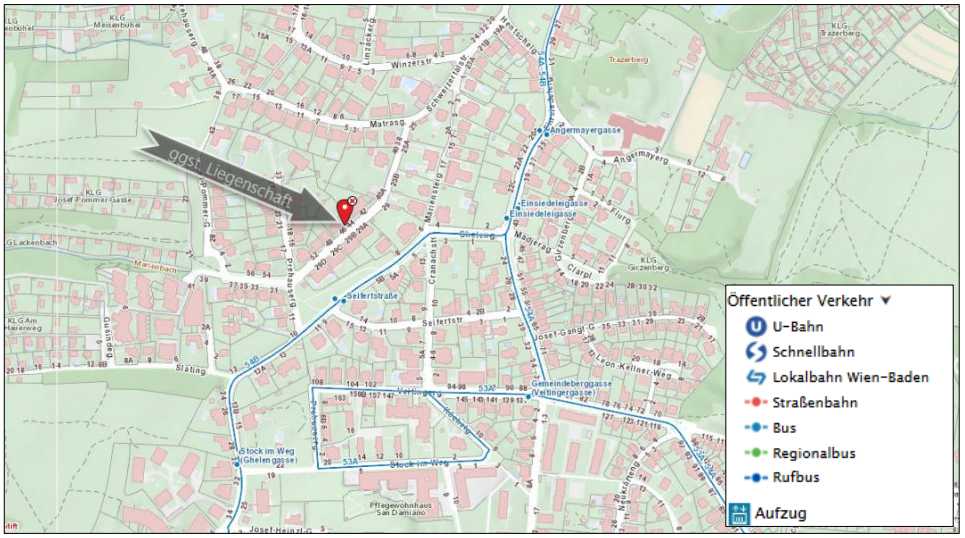




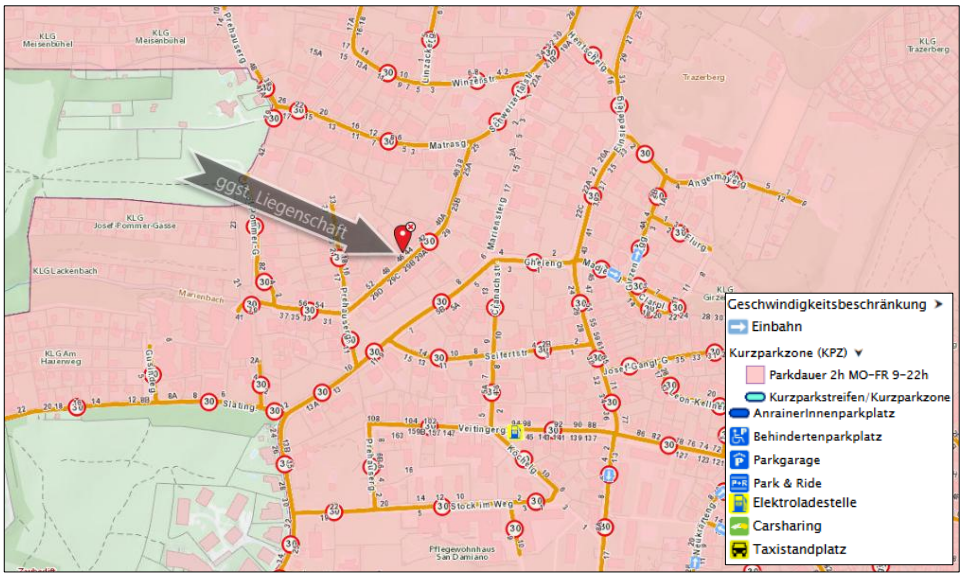

*Infrastrukturelle Einrichtungen – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan*

### 2.1.3. Erreichbarkeit

| Kriterium | Erfüllungsgrad |
|---|---|
| Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Öffentlicher Verkehr* | Bus: Linien 54 A und 54 B (u.a. Haltestellen „Seifertstraße“ oder „Einsiedeleigasse“) *in rd. 250 m - 500 m Entfernung*<br><br>→ *siehe auch nachfolgende Grafik*<br><br>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 35-40 Min. (inkl. Fußwege) |




*öffentlicher Verkehr – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan*

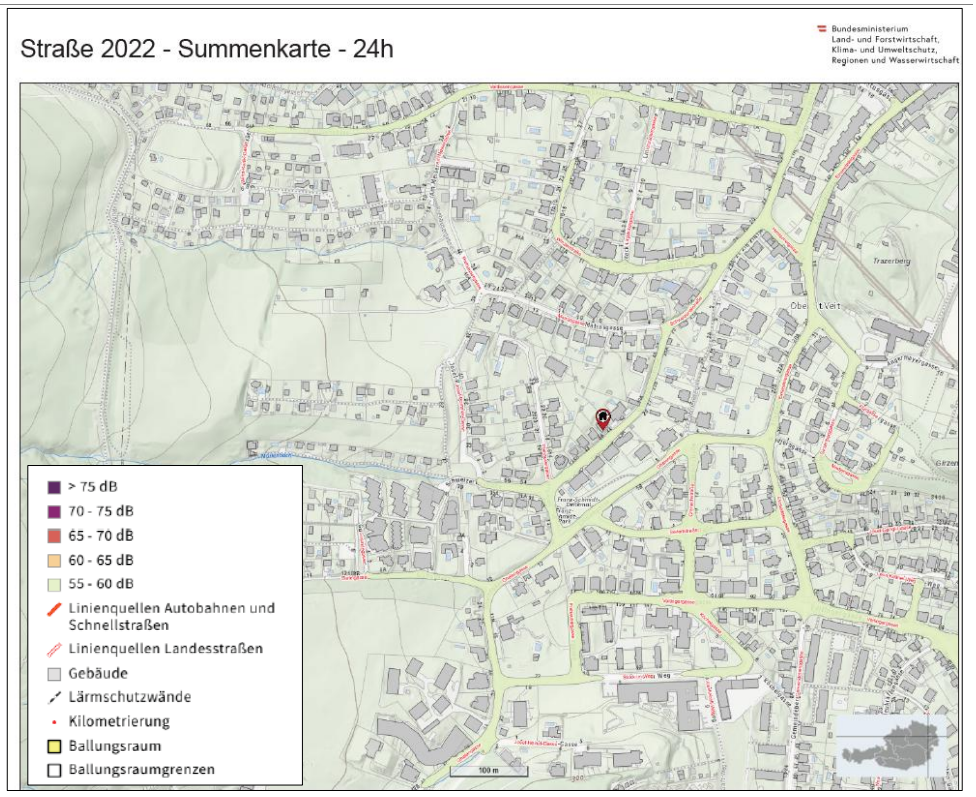
| | |
|---|---|
| Verkehrstechnische Erreichbarkeit – *Individualverkehr* | Erreichbarkeit: z.B. aus der Innenstadt oder von der Westautobahn kommend, direkt über die Hadikgasse oder den Hietzinger Kai iVm. der Mantlergasse, der Hietzinger Hauptstraße, der Vitusgasse, der Erzbischofgasse und der Schweizertalstraße.<br>Einbahnen: in der Umgebung der ggst. Liegenschaft gibt es keine (nur wenige) Einbahnen.<br>Parkplatzsituation: direkt vor der ggst. Liegenschaft gibt es Parkplätze im öffentlichen Gut; flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2 h MO-FR 9-22 Uhr)<br>→ *siehe auch nachfolgende Grafik*<br><br>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 30 Min<br><br><br><br>*Individualverkehr-Einbahnen/Kurzparkzonen/Geschw.beschränkungen; etc.*<br>*Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan* |

## 2.1.4. Umwelteinflüssse und -gefahren

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Lärmbelastung[2] | Gemäß den nachfolgenden Lärmkarte (www.laerminfo.at) liegt der 24h-Lärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft nicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe[3]).<br><br>**Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)**<br>Tag-Abend-Nacht-Lärmindex / Nacht-Lärmindex<br>Straßenverkehr: 60 dB / 50 dB<br>Flugverkehr: 65 dB / 55 dB<br>Eisenbahnverkehr: 70 dB / 60 dB<br>Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten: 55 dB / 50 dB<br>*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung |

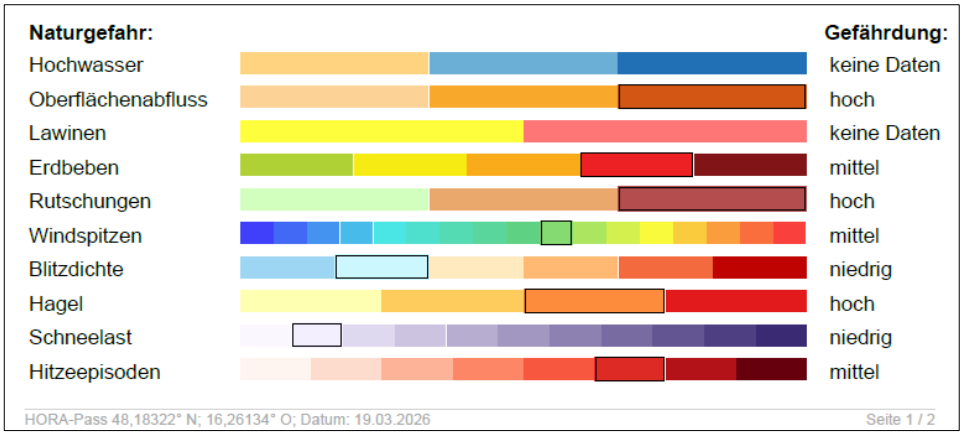
[2] Quelle: https://maps.laerminfo.at

[3] In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel $L_{den}$ ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel $L_{night}$ ein Wert von 50 dB.




Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von 10 Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.

HORA – *Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria* [4]




*Auswertung für den gewählten Radius von 500 m*

Die Gefahrenhinweiskarte weist für die ggst. Liegenschaft eine hohe Gefährdung für Oberflächenabfluss in Folge von Starkregen auf.

Die Kartierung ermöglicht die Darstellung der Wassertiefen und der Fließgeschwindigkeiten, wenn es zu starken Regenfällen kommt. Grundlage sind ein starkes Regenereignis (Vorkommen statistisch alle 100 Jahre, Dauer 30 Minuten) und die daraus resultierenden oberflächlichen Abflüssen.

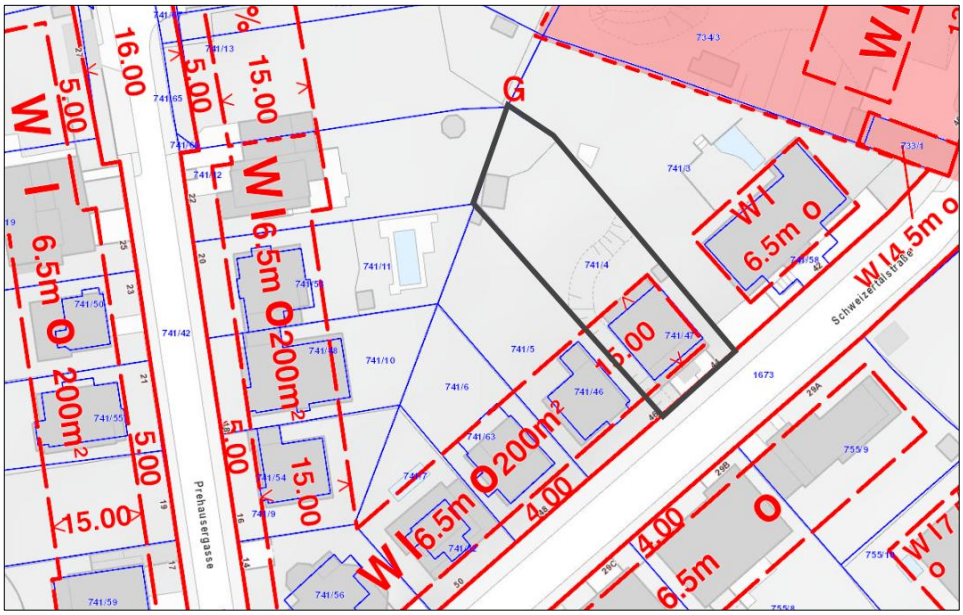
Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesene Gefährdung durch Oberflächenabfluss in Folge von Starkregen aufgrund des gewählten Radius von 500 m aufscheint. Hohe bis mittlere Gefährdungsbereiche

befinden sich im Nahbereich auf der/den anschließenden Liegenschaft/en. Die ggst. Liegenschaft selbst liegt gem. HORA Pass im Gefährdungsbereich mit einer geringen Wassertiefe.




## 2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

| | |
|---|---|
| Grundbuch | 01209 Ober St. Veit |
| BG | Bezirksgericht Hietzing |
| EZ | 2061 |
| GSt-Nr/Fläche | 741/4; 741/47; 813 m² (Steuerkataster) |
| Grundbücherlicher Eigentümer(in) | BLNR 1: 1/2 Anteil, Stefan Pöll<br>BLNR 2: 1/2 Anteil, Stefan Pöll |
| Grundbücherliche Rechte und Lasten | <u>A2-Blatt</u><br>********** A2 **********<br>1 a 2373/1929 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2 Bescheid MA 46/30608/28<br>b 773/1930 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1982<br>2 a 2116/1931 Bauplatz (auf) Gst 741/4<br><br><u>C-Blatt</u><br>********** C **********<br>2 auf Anteil B-LNR 1<br>a 404/1990 VORKAUFSRECHT für Leopold Pöll geb 1951-12-17<br>4 a 407/2011 Pfandurkunde 2011-02-04 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.500,-- für Oberbank AG (FN 79063w)<br>8 a 1897/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 76.103,12 samt Zinsen und Kosten gem. Bewilligung der Zwangsversteigerung 2025-09-17 für Oberbank AG (FN 079063w) (4 E 30/25w) |

| | |
|---|---|
| Außerbücherliche Rechte und Lasten | Gem. Auskunft der MA 6 der Stadt Wien, Referat Zahlungsverkehr und KundInnenservice, bestehen für die ggst. Liegenschaft per 14.04.2026 folgende Rückstände/Abgabenforderungen:<br>Zentrale Einbringung<br>Grundbesitzabgaben, Fälligkeit 15.2.2026 in der Höhe von 304,52 Euro<br>Verwaltungsabgabe für Änderung Müll, Fälligkeit 9.6.2025 in der Höhe von 6,54 Euro<br>Wasser-/Abwassergebühr, Fälligkeit 15.4.2026 in der Höhe von 428,90 Euro<br>Gesamtrückstand in der Höhe von 739,96 Euro |
| Widmung und Bebauung | Gem. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7564 (online), bestehen folgende Widmungsbestimmungen:<br>W Bauland - Wohngebiet<br>I Bauklasse I<br>6,5 m maximale Gebäudehöhe<br>o offene Bauweise<br>200 m² Beschränkung der bebaubaren Flächen auf 200 m²<br><br>Vorgarten und rückwärtiger Grundstücksbereich<br>4,00 Vorgartentiefe<br>G gärtnerische Ausgestaltung<br><br>Plandokument 7564 → keine BB auf der ggst. Liegenschaft<br><br>Flächenwidmungs-/ und Bebauungsplanplan, Katasterplan – Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ |

## 2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen → lt. Auskunft der zuständigen Baupolizei sind keine Bauvorhaben offen:

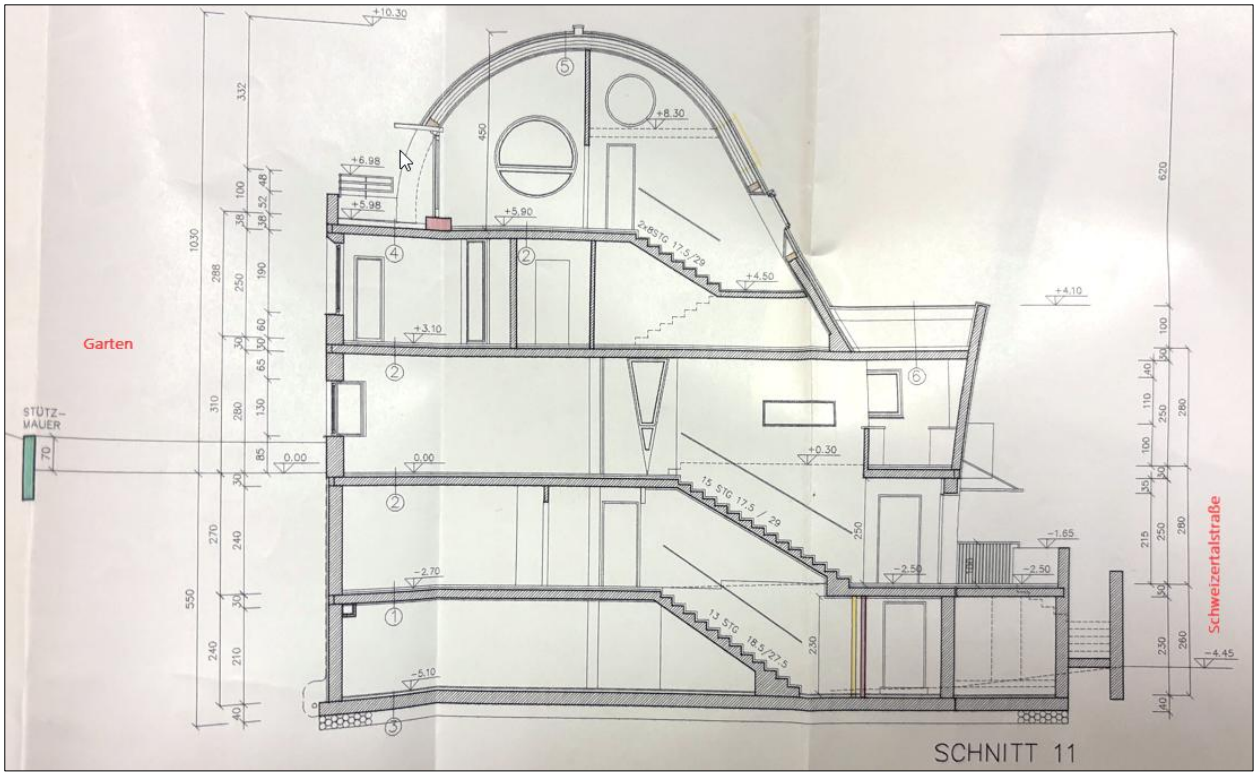
| Datum | Dokumente Bauakt (auszugsweise) | Betreff/Anmerkung |
|---|---|---|
| 19.06.1990 | Bescheid<br>*MA 37/13-Schweizertalstraße 44/3785/89* | Abtragung und Errichtung EFH<br>Einreichplan |
| 24.05.1991 | Bescheid<br>*MA 35-A/13-66/9*1 | Baubewilligung Aufzug |
| 05.06.1992 | Bescheid<br>*MA 35-A/13-80/92* | Benützungsbewilligung Aufzug |
| 25.08.1992 | Bescheid<br>*MA 28-G-12329/92* | Gehsteigauf- und überfahrt |
| 15.12.1992 | Gehsteigbefund<br>*MA 28-G-12330/92* | Feststellung des ordnungsgemäßen Zustandes des Gehsteiges |
| 22.11.1993 | Bescheid<br>*MA 37-Schweizertalstraße 44/4209/9*2 | Bewilligung zu Abweichungen und Benützungsbewilligung<br>Auswechslungsplan |

## 2.4. Liegenschaft und Bebauung

Die ggst. Liegenschaft EZ 2061, bestehend aus den GST 741/4 und 741/47, ist in Hanglage gelegen, länglich, nahezu trapezförmig ausgestaltet (im hinteren Bereich des Gartens besteht ein „Knick“ → siehe auch vorangehender Katasterplan bzw. nachfolgende Übersicht der Bebauung) und verfügt gem. Grundbuch über eine Gesamtfläche von 813 m² (Steuerkataster).

Die Errichtung des ggst. Einfamilienhauses erfolgte nach Abbruch des Altbestandes in den Jahren 1990 bis 1993. Es sind 2 Kellergeschoße, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß vorhanden → gem. Einreichplan wurde das Gartenniveau mit +/- 0,00 angenommen (siehe auch nachfolgende Pläne im Anhang).

→ siehe auch nachfolgenden Schnitt

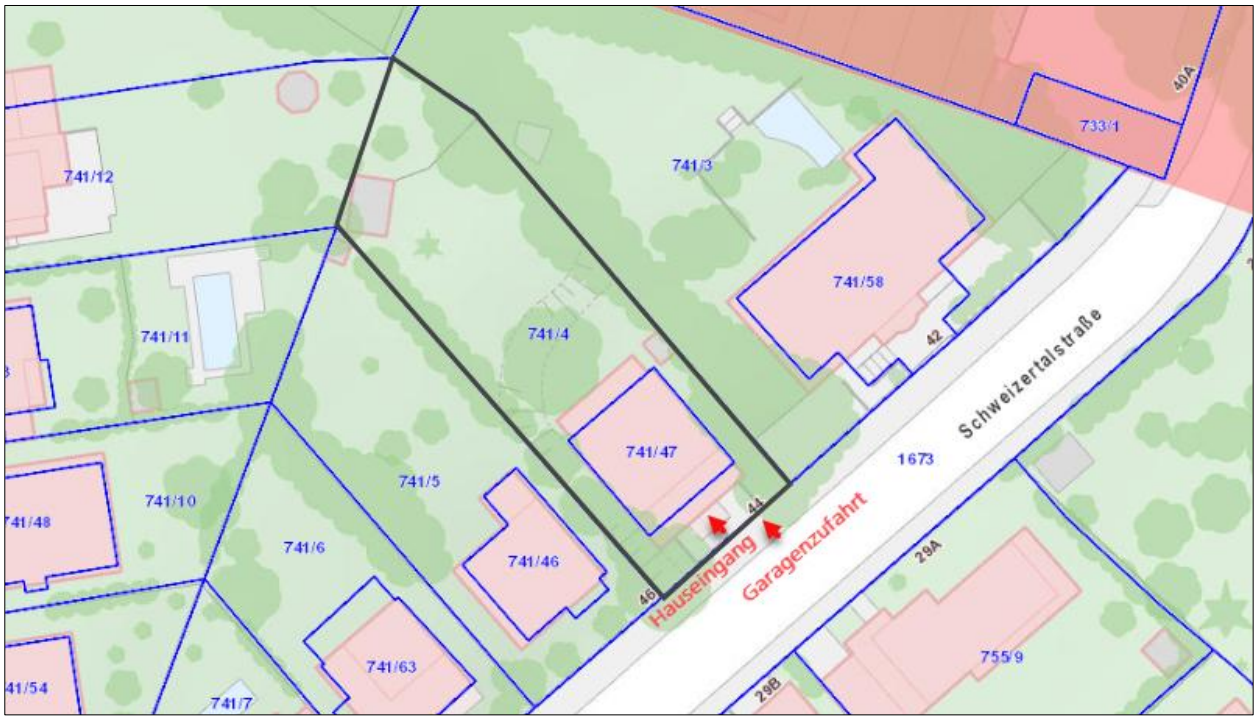



*Schnitt aus dem Auswechslungsplan zum Einreichplan von Nov. 1992 (mit Ergänzungen gef. SV)*

Die Garagenzufahrt erfolgt über die Schweizertalstraße über eine kleine Rampe im 2. Kellergeschoß. Der Hauseingang liegt im 1. Kellergeschoß und ist von der Schweizertalstraße über mehrere

Stufen erreichbar. Die interne Erschließung erfolgt über Stiegen bzw. einen Aufzug, der vom 2. Kellergeschoß bis in das DG geführt wird. Ein barrierefreier Zugang ist lediglich über die Garagenzufahrt gegeben.

→ siehe auch nachfolgenden Lageplan




*Lageplan (Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ mit Ergänzungen gef. SV)*

## 2.5. Ausstattung und Erhaltungszustand

Das Gebäude/die Außenanlagen verfügen über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:
Anmerkung: nicht sichtbare Bauteile werden der Aufbautenliste gem Auswechslungsplan zum Einreichplan von Nov. 1992 entnommen.

| Ausstattung - Allgemein<br>*(gem. Ortsaugenschein, Baubeschreibungen aus dem Bauakt)* | |
|---|---|
| Konstruktion | Massivbauweise;<br>Außenmauerwerk: Keller: Betonschalmauerwerk; außen: Porotherm (Ziegelmauerwerk) mit Kalkzementputz bzw. Stahlbeton mit Tektalan und Kalkzementputz<br>Innenwände: HL-Ziegel (tragend), DÜWA-Mauerwerk bzw. NF-Ziegelmauerwerk (nicht tragend); Kalkzementputz<br>Decken: Keller: Fundamentplatte; Geschoßdecken: Stahlbetondecken mit Heizestrich |
| Dachform/-deckung | Tonnendach Holzkonstruktion mit verzinktem Eisenblech; Flachdach Stahlbetondecke mit Betonplatten |
| Fassaden/Außenputz | Kalkzementputz; *Außenwand tlw. angegraut / verschmutzt* |
| Wintergarten - Konstruktion | Pfosten(-Riegel)-Konstruktion; Kunststoffisolierglas |
| Heizung/WW | Gaszentralheizung und Warmwasserboiler; Fußbodenheizung und Radiatoren; *Warmwasserboiler im 2. KG undicht* |

| | |
|---|---|
| Innenstiegen/ Erschließung | Aufzug: Hydraulischer Aufzug vom 2. Kellergeschoß ins Dachgeschoß; Innenstiegen: Betonstiegen mit Fliesenbelag bzw. Holzbelag; Kellerstiege: PCV-Belag; Handlauf bzw. Geländer vorhanden; gemauerte Absturzsicherung tlw. mit Lichtauslass |
| Anschlüsse/ Sonstiges - Allgemein | Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, etc.) sind vorhanden; auch Videogegensprechanlage; die Funktionstüchtigkeit wurde nicht geprüft; |
| Außenanlagen/ Terrasse | Einfriedungen; Zaun, straßenseitiger Stiegenaufgang gefliest mit einseitigem Handlauf; Zugangsbereich gefliest und tlw. überdacht (Stahl-Glas-Konstruktion); seitlich vom Haus gemauerte Absturzsicherung bzw. Metallgeländer; Stiegenzugang /zur Terrasse mit einseitigem Geländer und Handlauf; Terrasse mit Betonfliesen und Stiege in den hinteren Garten (ohne Handlauf/Absturzsicherung); Gartenhütte, Baumbestand, Schutz-/Gestaltungsgrün (Hecken/Sträucher, etc.) *insgesamt gepflegt, straßenseitige Einfriedung schadhaft (Rissbildungen, Sockel bricht tlw. aus)* |

| Ausstattung - Geschoße<br>*(gem. Ortsaugenschein, Baubeschreibungen aus dem Bauakt)* | |
|---|---|
| 2. Kellergeschoß | Türen/Tor: Garagenzufahrt: Sektionaltor<br>Innentüren: Metalltüren (Brandschutz) einflügelig in Stahlzargen; Aufzugszugang: Brandschutztür<br>Fenster: Kunststoffisolierglasfenster<br>Bodenbelag: (Stein)Fliesen; PVC, Beschichtung<br>Wände: gemalt<br>Decken: gemalt<br>Heizung: Radiatoren; tlw. Fußbodenheizung<br>sonst. Ausstattung: Garage, Haustechnik mit Gasetagenheizung und Warmwasserboiler; *gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren; darüber hinaus Feuchteschäden infolge des undichten Warmwasserboilers im Bereich Boden und Wände; im Heizraum Wasserschaden an der Decke (betreffend Wasserschaden siehe auch Ausführungen unter Punkt 1.2.1.); ausgebrochene Sockelleisten in der Garage* |
| 1. Kellergeschoß | Türen: Haueingangstür: Edelstahl-Sicherheitstür; Außentür (verstellt): Kunststofftür einflügelig; Innentüren: Holztüren einflügelig in Stahlzargen; Aufzugszugang: Brandschutztür<br>Fenster: Kunststoffisolierglasfenster; lt. Auskunft des Verpflichteten gibt es in Teilbereichen einbruchshemmendes Glas<br>Bodenbelag: Teppich, (Stein)Fliesen; PVC<br>Wände: gemalt, im WC tlw. gefliest<br>Decken: gemalt<br>Sanitärausstattung: WC mit einem Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken und mechan. Entlüftung; Duschgelegenheit im Bereich der Sauna mit Dusche und Handwaschbecken<br>Heizung: in allen Räumen Fußbodenheizung<br>sonst. Ausstattung: Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken, Sauna/Sanarium, div. ältere Einbaumöbel/Zubehör: siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 1.2.2.; *gewöhnliche, altersbedingte Abnutzung/Gebrauchsspuren;* |
| Erdgeschoß | Türen: Holztüren einflügelig in Stahl- bzw. Holzzargen; Aufzugszugang: Brandschutztür |

| | |
|---|---|
| | Fenster: Kunststoffisolierglasfenster; lt. Auskunft des Verpflichteten gibt es in Teilbereichen einbruchshemmendes Glas<br>Bodenbelag: Parkett, (Stein)Fliesen<br>Wände: gemalt, im WC tlw. gefliest<br>Decken: gemalt, tlw. abgehängt mit Einbauspots<br>Sanitärausstattung: WC mit einem Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken und Fenster ins Freie<br>Heizung: in allen Räumen Fußbodenheizung, Kamin/Kachelofen<br>sonst. Ausstattung: Wintergarten, Gegensprechanlage mit Videofunktion; div. ältere Einbaumöbel/Zubehör (Garderobe, Küchenausstattung, Unterschrankeinbauten, etc.): siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 1.2.2.; *gewöhnliche, altersbedingte Abnutzung/Gebrauchsspuren;* |
| Obergeschoß | Türen: Holztüren einflügelig in Stahlzargen; Aufzugszugang: Brandschutztür<br>Fenster: Kunststoffisolierglasfenster bzw. Dachflächenfenster Holz bzw. Kunststoff (nicht mechanisch)<br>Bodenbelag: Parkett, (Stein)Fliesen, Teppich<br>Wände: gemalt, im Bad gefliest<br>Decken: gemalt<br>Sanitärausstattung: Badezimmer mit 2 Handwaschbecken, einer Badewanne, einer Dusche, einem Hänge-WC mit Einbauspülkasten, einem Bidet; Armaturen, Fenster ins Freie; eingebautes Radio<br>Heizung: in allen Räumen Fußbodenheizung, zusätzlich im Bad ein Handtuchtrockner<br>sonst. Ausstattung: Gegensprechanlage mit Videofunktion; div. ältere Einbaumöbel/Zubehör: siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 1.2.2. *gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren;* |
| Dachgeschoß | Türen/Terrassentüren: Kunststoffschiebetüren auf die Terrasse; Holztüren einflügelig in Stahlzargen; Aufzugszugang: Brandschutztür<br>Fenster: Kunststoffisolierglasfenster (tlw. rund) bzw. Dachflächenfenster Holz (nicht mechanisch) – Innenbeschattungselemente (nicht mechanisch); franz. Fenster mit Absturzsicherungen<br>Bodenbelag: Parkett, Fliesen<br>Wände: gemalt, im Bad und WC gefliest<br>Decken: gemalt<br>Sanitärausstattung: Badezimmer mit 2 Handwaschbecken, eine Badewanne, Armaturen, Fenster ins Freie, eingebautes Radio; WC mit Hänge-WC und Fenster ins Freie<br>Heizung: in allen Räumen Fußbodenheizung, zusätzlich im Bad ein Handtuchtrockner<br>sonst. Ausstattung: Terrasse mit Betonplatten und Absturzsicherung; div. ältere Einbaumöbel/Zubehör: in den beiden ehem. Kinderzimmern MDF-Konstruktion/Galerie-Verbau: Stiege mit eingebautem Kasten, Geländer, Galerieebene tlw. mit Filzbelag; Kriechröhre über das Stiegenhaus zwischen den Zimmern (Metallgitter/-stabkonstruktion mit Holzsteg[4]: siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 1.2.2.; *gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren;* |

[4] siehe auch Fotos im Anhang

Zusammenfassung – Zustand[5]
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Objekt (mit Ausnahme des 2. KG) insgesamt in einem guten Zustand befindet → überwiegend dem Alter entsprechende Abnützungen/ Verschmutzungen und Gebrauchsspuren; im 2. Kellergeschoß sind Feuchteschäden an den Wänden und Bodenbelägen sowie an der Decke im Haustechnikraum ersichtlich → unterdurchschnittlicher-guter Zustand lt. Auskunft des Verpflichteten handelt es sich hierbei um Schäden infolge des undichten Warmwasserboilers, der noch ausgetauscht werden muss (siehe auch vorangehende Ausführungen unter Punkt 1.2.1.).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vorhandene Ausstattung optisch und auch technisch den Anforderungen/Vorstellungen an modernes Wohnen nicht mehr zur Gänze entspricht → Aufzug vorhanden und verbindet alle Geschoße, jedoch u.a. inhomogene Fußbodenbeläge (unterschiedliche Farben, Materialien, etc.), keine klimafreundliche/erneuerbare Wärmeversorgung, keine Außenbeschattung, keine Klimaanlage, keine Alarmanlage; etc.).

## 2.6. Größe und Konfiguration

Größe
Das ggst. Wohnhaus weist gem. Konsensplan (Auswechslungsplan vom 22.11.1993) eine Nutzfläche von rd. 474 m² auf, wobei rd. 225 m² Wohnnutzfläche[6] (zw. EG-DG) darstellen. Die Terrassen/Balkone werden mit einem Faktor von 0,25 berücksichtigt und ergibt sich demnach eine gewichtete Fläche von gesamt rd. 491 m². Die Nutzfläche/gew. Fläche teilt sich wie folgt auf die Geschoße auf:

| Geschoß | (WN)Fläche | gew. Fläche |
|---|---|---|
| 2. KG | 131,29 m² | 131,29 m² |
| 1. KG | 117,08 m² | 119,39 m² |
| EG | 106,55 m² | 117,80 m² |
| OG | 62,03 m² | 62,25 m² |
| DG | 56,55 m² | 60,33 m² |
| **Summe** | **473,50 m²** | **491,06 m²** |

→ siehe auch nachfolgende Flächenaufstellung mit den Freiflächen

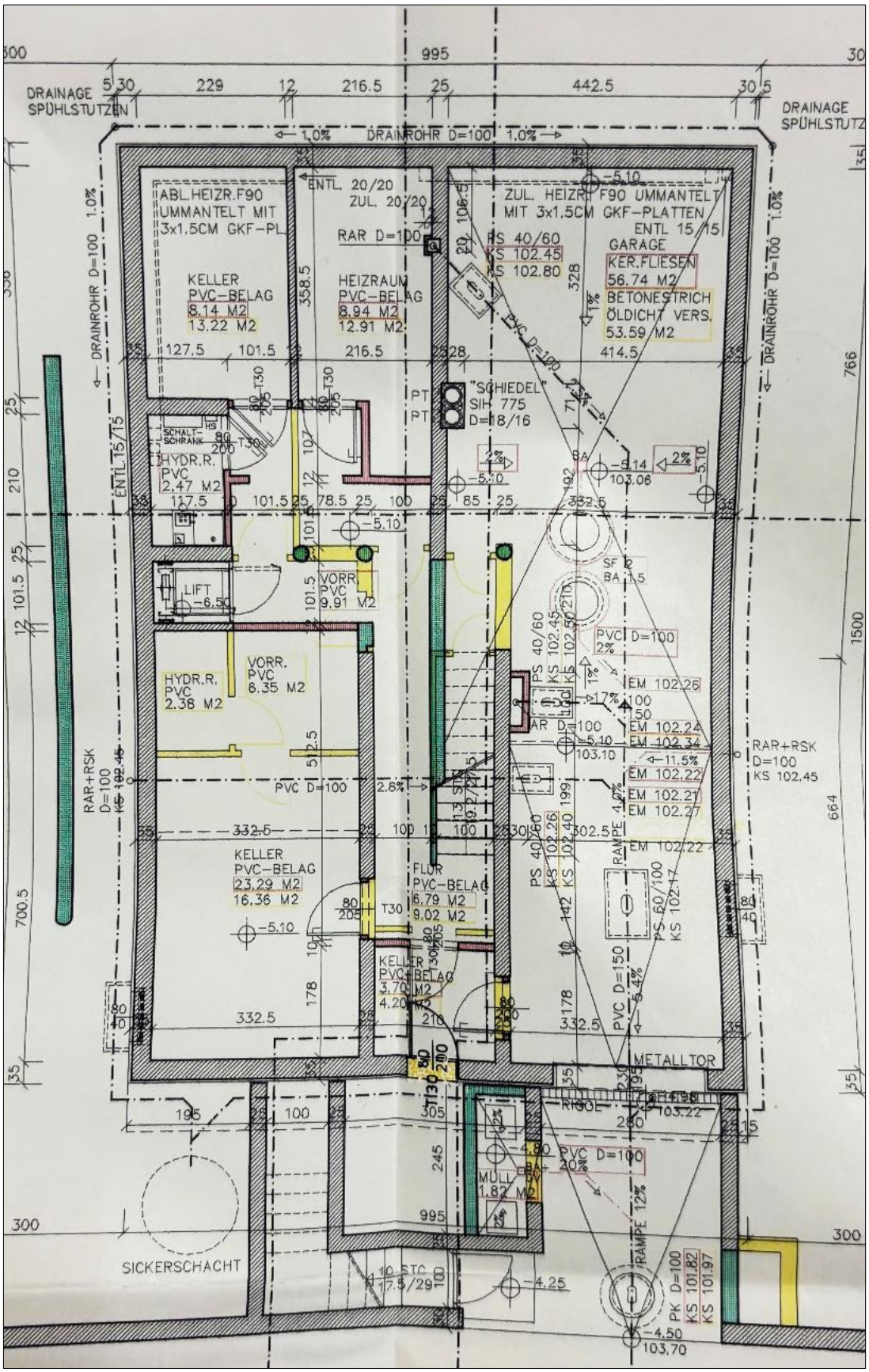
[5] Mängel, Schäden, Fertigstellungsbedarf werden nur beispielhaft aufgezählt – nicht vollständig!
[6] Etwaige Flächen im 1. KG (Hobbyraum, Arbeitsraum) sind hierin nicht berücksichtigt.

| Flächenübersicht gem. Auswechslungsplan vom 22.11.1993 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *Faktor* | *1,00* | *0,25* | |
| Geschoß | Geschoß | Bezeichnung | (WN)Fläche | Terrasse/Balkon | gew. Fläche |
| 2. KG | 2. KG | Flur | 6,79 m² | | 6,79 m² |
| 2. KG | 2. KG | Stiege (13 Stg. 19,2/27,5) | 3,30 m² | | 3,30 m² |
| 2. KG | 2. KG | Vorr. | 9,91 m² | | 9,91 m² |
| 2. KG | 2. KG | Keller | 8,14 m² | | 8,14 m² |
| 2. KG | 2. KG | Heizraum | 8,94 m² | | 8,94 m² |
| 2. KG | 2. KG | Hydr.R | 2,47 m² | | 2,47 m² |
| 2. KG | 2. KG | Lift | 1,19 m² | | 1,19 m² |
| 2. KG | 2. KG | Keller | 23,29 m² | | 23,29 m² |
| 2. KG | 2. KG | Keller | 3,70 m² | | 3,70 m² |
| 2. KG | 2. KG | Garage | 56,74 m² | | 56,74 m² |
| 2. KG | 2. KG | Keller* | rd. 5,00 m² | | 5,00 m² |
| 2. KG | 2. KG | Müllraum | rd. 1,82 m² | | 1,82 m² |
| 1. KG | 1. KG | Gang | 19,85 m² | | 19,85 m² |
| 1. KG | 1. KG | Arbeitsraum | 17,59 m² | | 17,59 m² |
| 1. KG | 1. KG | Hobbyraum | 16,79 m² | | 16,79 m² |
| 1. KG | 1. KG | Waschküche | 11,98 m² | | 11,98 m² |
| 1. KG | 1. KG | WC | 1,55 m² | | 1,55 m² |
| 1. KG | 1. KG | Gang | 4,18 m² | | 4,18 m² |
| 1. KG | 1. KG | Fitnessraum | 15,39 m² | | 15,39 m² |
| 1. KG | 1. KG | Sauna | 4,40 m² | | 4,40 m² |
| 1. KG | 1. KG | Vorraum | 4,93 m² | | 4,93 m² |
| 1. KG | 1. KG | Abstellraum | 18,82 m² | | 18,82 m² |
| 1. KG | 1. KG | Weinkeller | 1,60 m² | | 1,60 m² |
| 1. KG | 1. KG | Außen Podest/Eingang | | 9,23 m² | 2,31 m² |
| EG | EG | Garderobe | 9,85 m² | | 9,85 m² |
| EG | EG | WC | 1,61 m² | | 1,61 m² |
| EG | EG | Küche | 20,68 m² | | 20,68 m² |
| EG | EG | Esszimmer | 20,96 m² | | 20,96 m² |
| EG | EG | Wohnraum | 43,65 m² | | 43,65 m² |
| EG | EG | Wintergarten | 8,61 m² | | 8,61 m² |
| EG | EG | Abstellraum | 1,19 m² | | 1,19 m² |
| EG | EG | Terrasse** | | rd. 45,00 m² | 11,25 m² |
| OG | OG | Gang | 6,89 m² | | 6,89 m² |
| OG | OG | Schrankraum | 9,62 m² | | 9,62 m² |
| OG | OG | Zimmer | 16,67 m² | | 16,67 m² |
| OG | OG | Balkon | | 0,88 m² | 0,22 m² |
| OG | OG | Bad | 12,98 m² | | 12,98 m² |
| OG | OG | Zimmer | 13,13 m² | | 13,13 m² |
| OG | OG | Abstellraum | 2,74 m² | | 2,74 m² |
| DG | DG | Gang | 13,17 m² | | 13,17 m² |
| DG | DG | Zimmer | 16,60 m² | | 16,60 m² |
| DG | DG | Zimmer | 16,16 m² | | 16,16 m² |
| DG | DG | Bad | 9,62 m² | | 9,62 m² |
| DG | DG | WC | 1,00 m² | | 1,00 m² |
| DG | DG | Balkon/Terrasse | | 15,10 m² | 3,78 m² |
| **Summe** | | | **473,50 m²** | **70,21 m²** | **491,06 m²** |

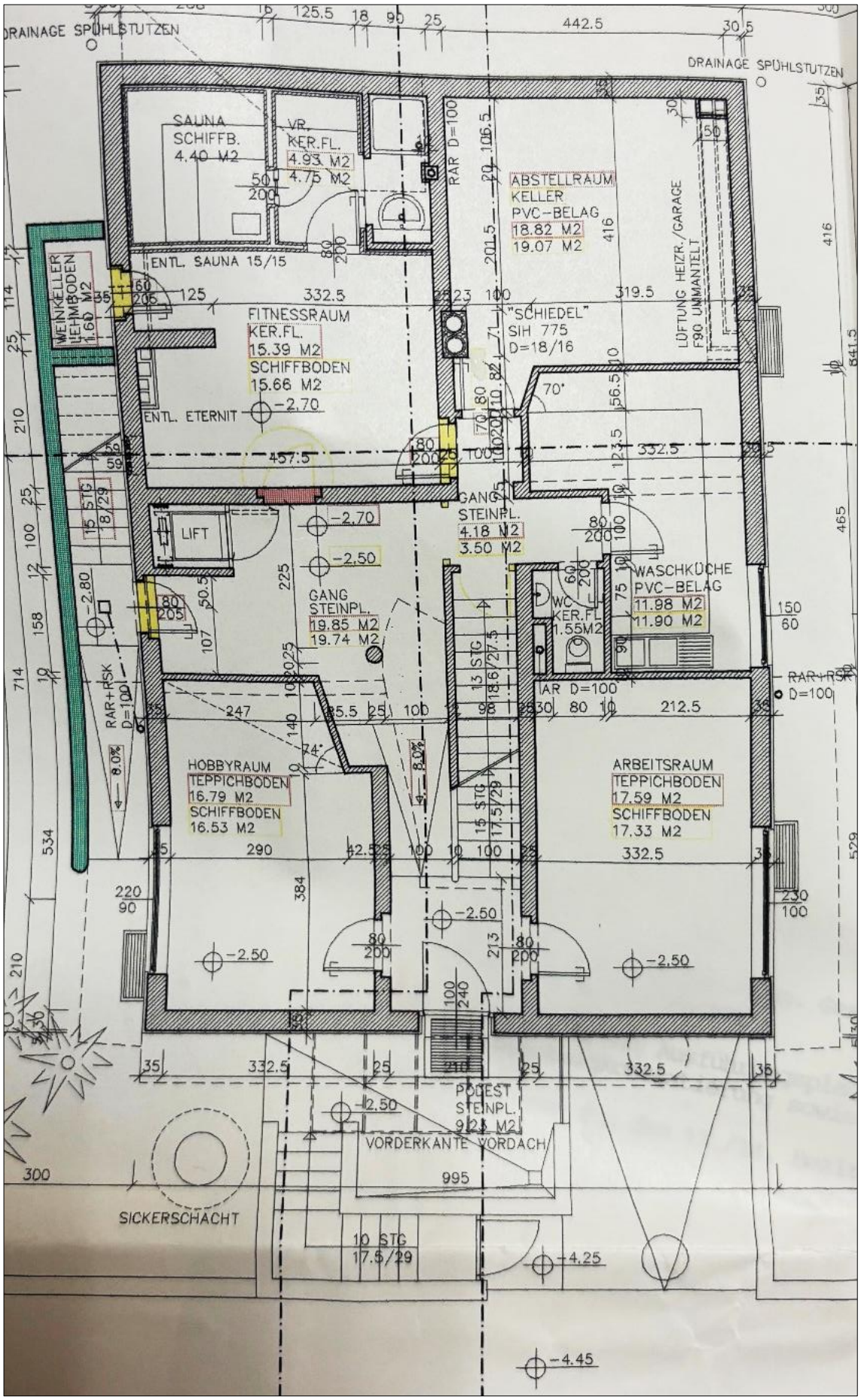
* Kelleraum im Rahmen der Befundaufnahme grob vermessen

** Terrasse im Rahmen der Befundaufnahme grob ermittelt

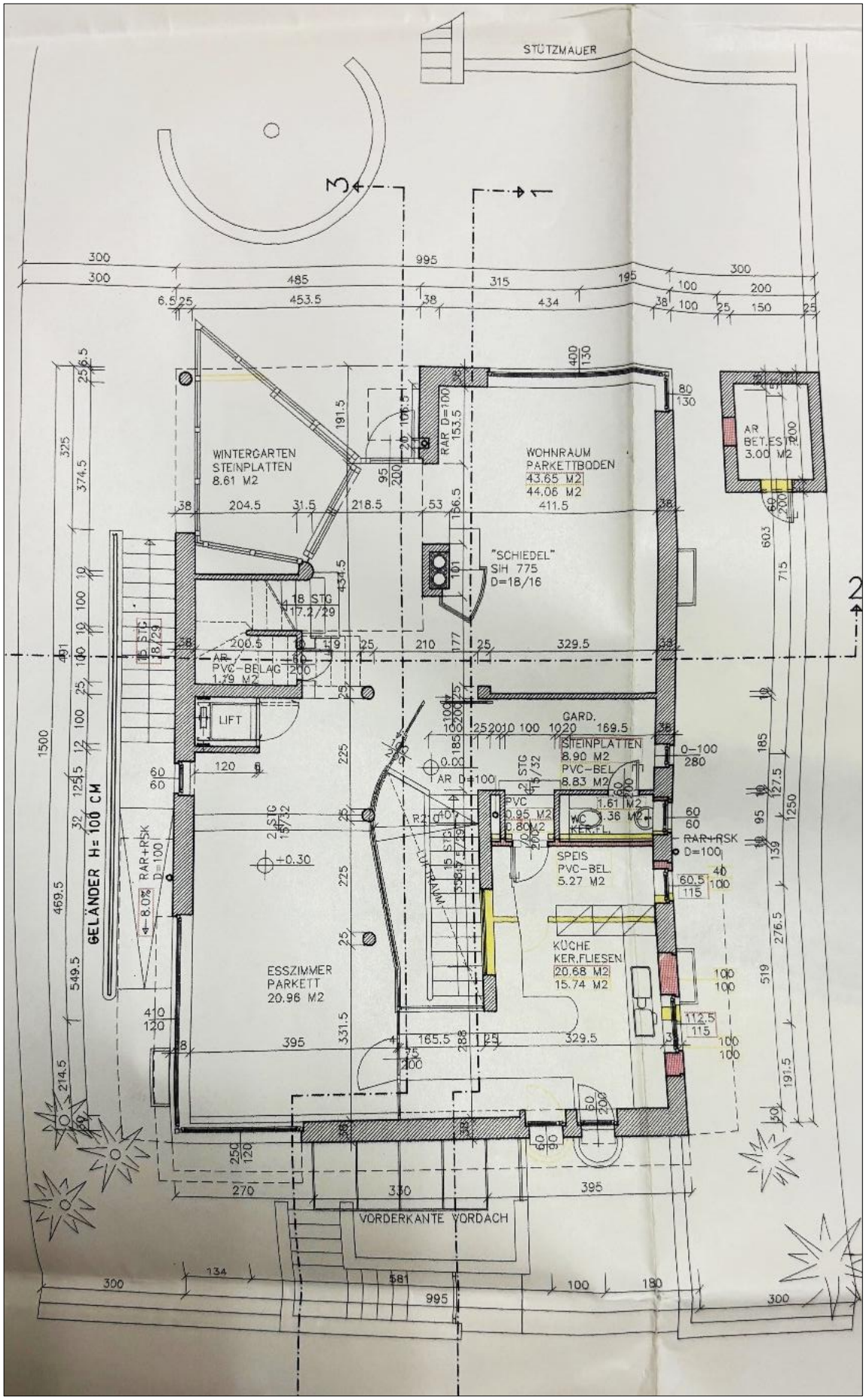
Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:
→ alle Grundrisse gem. Auswechslungsplan vom 22.11.1993



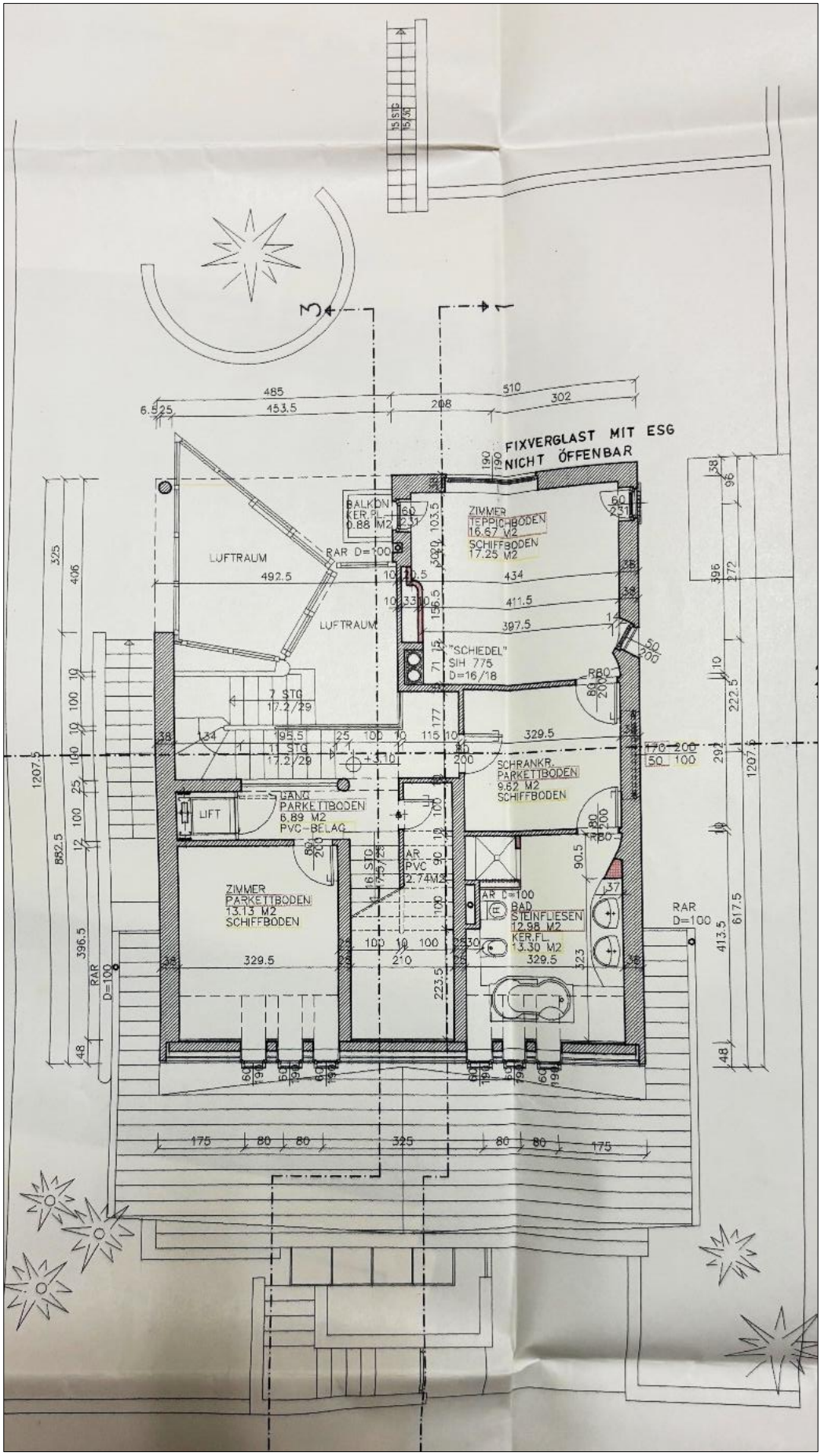

Kellergeschoß 2



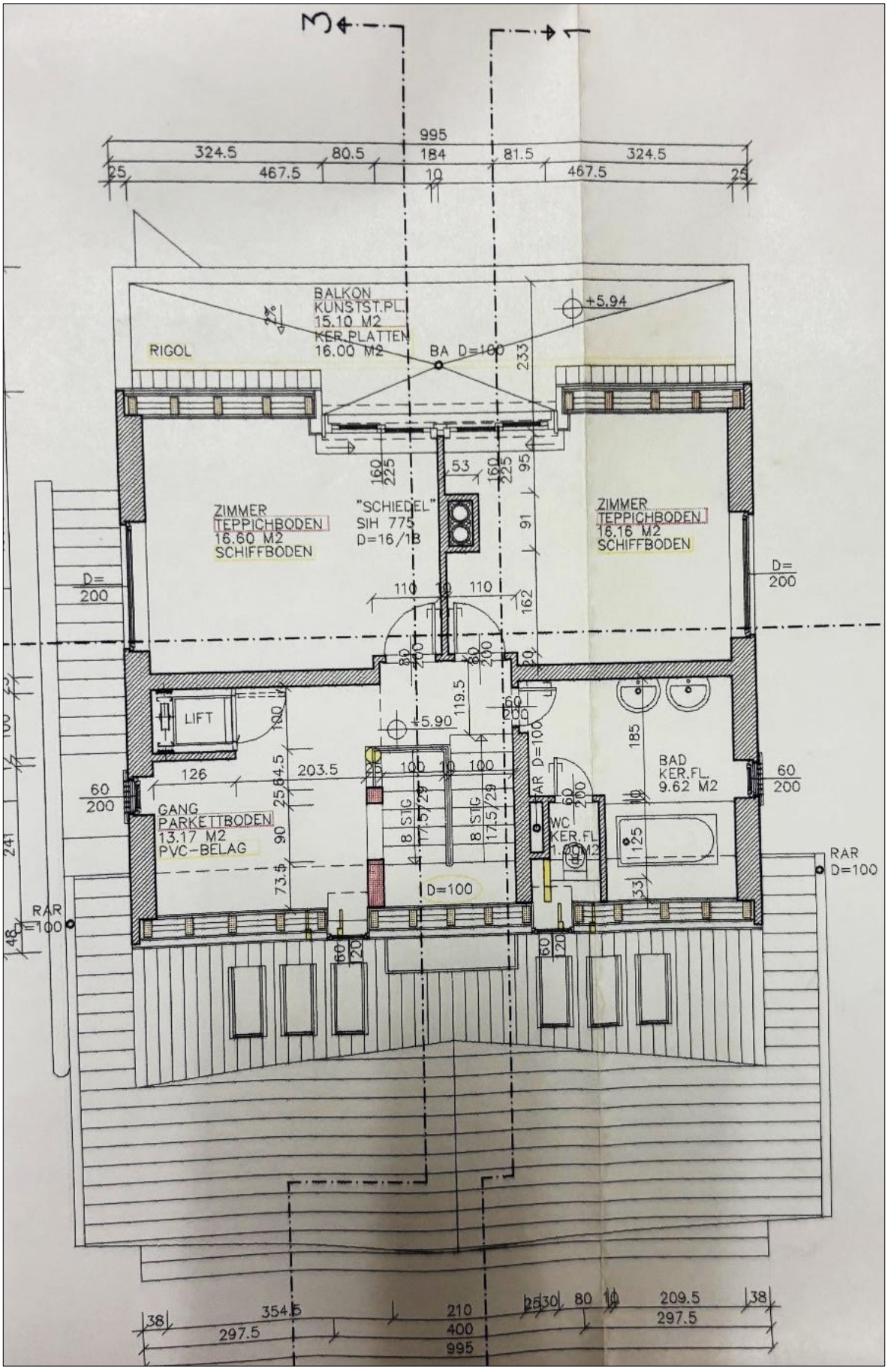

Kellergeschoß 1


STÜTZMAUER
WINTERGARTEN
STEINPLATTEN
8.61 M2
WOHNRAUM
PARKETTBODEN
43.65 M2
44.06 M2
411.5
"SCHIEDEL"
SIH 775
D=18/16
AR
PVC-BELAG
1.79 M2
LIFT
GELÄNDER H=100 CM
ESSZIMMER
PARKETT
20.96 M2
GARD.
169.5
STEINPLATTEN
8.90 M2
PVC-BEL.
8.83 M2
SPEIS
PVC-BEL.
5.27 M2
KÜCHE
KER.FLIESEN
20.68 M2
15.74 M2
AR
BET.EST.
3.00 M2
VORDERKANTE VORDACH

Erdgeschoß




Obergeschoß




Dachgeschoß

# 3. METHODIK

## 3.1. Allgemein

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG
Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG
Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

## 3.2. Verfahrenswahl

Im ggst. Fall handelt es sich um ein/e bestandfreie/s Einfamilienhaus/-villa. Bestandfreie Wohnhäuser sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von bestandfreien Wohnhäusern werden von Eigennutzern aber in der Regel höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da grundsätzlich aus Sicht eines potentiellen Käufers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück und die Baulichkeiten für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Gebäude samt Grund und Boden, ermittelt. Der **Verkehrswert** wird aus dem Sachwert ermittelt. Eventuelle Rechte und Lasten sowie eine eventuelle Marktanpassung sind zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird über das **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

### 3.2.1. Sachwertverfahren

**Generelles**
Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

| | |
|---|---|
| | Herstellungskosten (Neubaukosten) |
| - | Wertminderung wegen Baumängel und -schäden |
| - | Wertminderung wegen Alters |
| - | (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck) |
| = | Bauwert der baulichen Anlagen |
| +/- | Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten) |
| = | Wert des Gebäudes |
| + | Bodenwert/-anteil |
| = | Sachwert der Liegenschaft |
| +/- | Sonstige wertbeeinflussende Umstände |
| +/- | Rechte/Lasten |
| +/- | Marktanpassung |
| = | Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes |

**Neubauwert**

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

**Baumängel und Bauschäden**

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

**Alterswertminderung**

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

| Art der Baulichkeit | übliche Gesamt-nutzungsdauer |
|---|---|
| Ein- und Zweifamilienhaus | |
| normale Bauausführung | 60-70 Jahre |
| einfache Bauausführung | 50-60 Jahre |
| Fertighäuser | 60-70 Jahre |
| Fertighäuser auf Holzbasis | 40-60 Jahre |
| Mehrwohnungshäuser | |
| Miet- und Eigentumswohngebäude | 60-70 Jahre |
| Sozialer Wohnbau | 50-60 Jahre |
| Altbau-/Gründerzeithäuser | 100-150 Jahre |
| Garagen | |
| Garagen Massivbau | 50-70 Jahre |
| Fertiggaragen | 40-50 Jahre |
| Parkhäuser und Tiefgaragen | 40-50 Jahre |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | |
| je nach Bauausführung und Standort | 40-60 Jahre |
| Handelsimmobilien | |
| Geschäftshäuser und Kaufhäuser | 30-50 Jahre |
| Supermärkte | 20-30 Jahre |
| Gewerbe- und Industriegebäude | |
| Fabrikgebäude und Werkhallen | 30-50 Jahre |
| Lagerhallen und Logistikimmobilien | 20-40 Jahre |
| Betriebsgebäude für besondere Zwecke | 10-30 Jahre |
| Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise | 20-30 Jahre |
| Sonderimmobilien | |
| Hotels | 20-40 Jahre |
| Schulen | 40-60 Jahre |
| Tankstellen | 10-20 Jahre |

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung
Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)
Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left( \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

**Zustandswertminderung nach Heideck**
Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

| Zustandsnote | Bezeichnungen Heideck | Bezeichnungen jetzt |
|---|---|---|
| 1 | neu, ohne Reparaturen | neuwertig, mängelfrei |
| 2 | normale Unterhaltung geringen Umfanges | normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten |
| 3 | reparaturbedürftig | (deutlich) reparatur/-instandsetzungsbedürftig |
| 4 | große Reparaturen erforderlich | umfangreiche Instandsetzungen erforderlich |
| 5 | wertlos | abbruchreif, wertlos |

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin\left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4}\right)\right]}{\pi}$$

**Besondere wertbeeinflussende Umstände**
Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand

Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)

Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter

Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- Ungünstige Lageverhältnisse

Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

### 3.2.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

*„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.*

*Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“* Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das ausreichende Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tennant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

| Beurteilung - Parameter | |
|---|---|
| 1,0 | Sehr Gut |
| 1,5 | Sehr Gut - Gut |
| 2,0 | Gut |
| 2,5 | Gut - Durchschnittlich |
| 3,0 | Durchschnittlich |
| 3,5 | Durchschnittlich - Schlecht |
| 4,0 | Schlecht |
| 4,5 | Schlecht - Sehr Schlecht |
| 5,0 | Sehr Schlecht |

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

| Anpassung | | | 10,00% | 7,50% | 5,00% | 2,50% | 0,00% | -2,50% | -5,00% | -7,50% | -10,00% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Note | | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 3,5 | 4,0 | 4,5 | 5,0 |
| | | | Sehr Gut | Sehr Gut - Gut | Gut | Gut - Durchschnittlich | Durchschnittlich | Durchschnittlich - Schlecht | Schlecht | Schlecht - Sehr Schlecht | Sehr Schlecht |
| 10,00% | 1,0 | Sehr Gut | 0,0% | 2,5% | 5,0% | 7,5% | 10,0% | 12,5% | 15,0% | 17,5% | 20,0% |
| 7,50% | 1,5 | Sehr Gut - Gut | -2,5% | 0,0% | 2,5% | 5,0% | 7,5% | 10,0% | 12,5% | 15,0% | 17,5% |
| 5,00% | 2,0 | Gut | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5% | 5,0% | 7,5% | 10,0% | 12,5% | 15,0% |
| 2,50% | 2,5 | Gut - Durchschnittlich | -7,5% | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5% | 5,0% | 7,5% | 10,0% | 12,5% |
| 0,00% | 3,0 | Durchschnittlich | -10,0% | -7,5% | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5% | 5,0% | 7,5% | 10,0% |
| -2,50% | 3,5 | Durchschnittlich - Schlecht | -12,5% | -10,0% | -7,5% | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5% | 5,0% | 7,5% |
| -5,00% | 4,0 | Schlecht | -15,0% | -12,5% | -10,0% | -7,5% | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5% | 5,0% |
| -7,50% | 4,5 | Schlecht - Sehr Schlecht | -17,5% | -15,0% | -12,5% | -10,0% | -7,5% | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5% |
| -10,00% | 5,0 | Sehr Schlecht | -20,0% | -17,5% | -15,0% | -12,5% | -10,0% | -7,5% | -5,0% | -2,5% | 0,0% |

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

Im Einzelfall kann von der vorangehend beschriebenen Vorgehensweise auch abgewichen werden, wobei in diesem Fall die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

<u>Ausreißerprüfungen</u>
Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I[7] wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

[7] Die Durchführung ist auch von der zeitlichen Bandbreite der Vergleichsobjekte abhängig.

# 4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

## 4.1. Beurteilung

| Beurteilung | |
|---|---|
| Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke | Die Lage der ggst. Liegenschaft kann unter Berücksichtigung der Anbindung mit ÖV/IV, der (fehlenden) Infrastruktur in der direkten/ näheren Umgebung, der locker verbauten Umgebung sowie der kompletten Grünruhelage, etc. **für Wohnzwecke** insgesamt **als gut-sehr gut bezeichnet werden.** |
| Größe und Konfiguration der Liegenschaft | Die Liegenschaft weist eine, für die ggst. Lage **vergleichsweise durchschnittliche Grundstücksgröße** auf. Die Konfiguration ist aufgrund der Hanglage insgesamt **durchschnittlich.** |
| Größe und Konfiguration der Gebäude | Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein mit Baubewilligung aus 1990 (Benützungsbewilligung 1993) errichtetes Einfamilienhaus mit 2 Kellergeschoßen, einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß. Die Gesamtnutzfläche beträgt rd. 474 m²; Wohnnutzfläche rd. 225 m²; Aufteilung: rd. 131 m² im 2. KG, rd. 117 m² im 1. KG, rd. 107 m² im EG, rd. 62 m² im OG und rd. 57 m² im DG. Es sind rd. 70 m² Freiflächen (EG-Terrasse, Balkon im OG, DG-Terrasse) vorhanden → gewichtete Gesamtfläche: rd. 491 m². **insgesamt überdurchschnittliches Flächenangebot** für den dzt. nachgefragten klassischen Einfamilienhausmarkt; allerdings nicht unübliche Größe im Villenbereich.<br><br>Sämtliche Geschoße sind durch einen internen Lift miteinander verbunden. Das 2. Kellergeschoß verfügt über eine Garage, Abstell- bzw. Kellerräume und einen Haustechnikraum sowie einen Hydraulikraum. Die Garagenzufahrt erfolgt über eine Rampe von der Schweizertalstraße aus. Im Rampenbereich befindet sich zudem ein Müllraum (von außen begehbar). Der Zugang in das 2. Kellergeschoß erfolgt neben dem Lift entweder über die innenliegende Treppe oder nahezu barrierefrei über die Garagenzufahrt. Im 1. Kellergeschoß befinden sich der Hauseingang mit Vorraum und Treppe in die oberen Geschoße, 2 Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum jeweils mit Fenster, ein WC, ein Abstellraum, ein Fitnessraum mit Sauna und ein Weinkeller. Von der Schweizertalstraße führen 10 Stufen zum überdachten Podest und Hauseingang. Es ist ein weiterer Zugang im Bereich der Rampe/des Stiegenaufgangs Richtung Garten vorhanden. Im Erdgeschoß sind die Küche mit Speis, ein WC, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Wintergarten und ein Abstellraum vorhanden. Ebenerdiger Zugang auf die rd. 45 m² große Gartenterrasse. Im Obergeschoß befinden sich ein Gang, 2 Zimmer, ein Schrankraum und ein Bad. Ein Zimmer mit Balkon und das Bad sind über den Schrankraum begehbar. Im DG befinden sich ein Gang, 2 Zimmer mit Terrassenzugang und ein Bad mit WC. **Die Konfiguration ist insgesamt gut.** |

| | |
|---|---|
| Ausstattung / Zustand der Baulichkeiten *(inkl. Außenanlagen ohne Stellplatz)* | Die notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind prinzipiell vorhanden. **Gute bis tlw. sehr gute Ausstattungsqualität –** jedoch tlw. nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen entsprechend (u.a. Gasetagenheizung, tlw. inhomogene Oberflächengestaltung, Teppichböden, keine Außenbeschattung, keine Klimaanlage, etc.). **Das Gebäude und die Räumlichkeiten befinden sich insgesamt in einem guten** (u.a. tlw. Gebrauchsspuren/ Abnutzungen/Verschmutzungen; etc.) **bis unterdurchschnittlichen Zustand** (im 2. Kellergeschoß u.a. Feuchteschäden infolge des undichten Warmwasserboilers, etc.) |

## 4.2. Bodenwert

Vergleichswerte - Basisdaten

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft (unmittelbare/mittelbare Umgebung), Größe und Konfiguration, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung, gegebene Aufschließung, etc. maßgebend. Im Zuge der Ermittlung des Bodenwertes wurden folgende Vergleichsobjekte herangezogen und die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

| Vergleichsobjekte/Basisdaten | | | | | | | | | | | | Plausib. Prüf. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PLZ | Straße | GB | EZ | Tagebuch-zahl | Stichtag | FLÄWI | BK | Bauweise | GSt. Fläche | Kaufpreis/ Verkehrswert | Bodenwert | Ausreißer Prüfung I |
| 1130 | Linzackergasse | 01209 | 1708 | 937/2024 | 19.12.2023 | W, G | I; 6,5m | ogk | 1.460 m² | € 2.375.000,- | € 1.627,- /m² | nein |
| 1130 | Gobergasse | 01207 | 355 | 394/2023 | 13.02.2023 | W, G | I; 7,5m | o | 960 m² | € 2.700.000,- | € 2.813,- /m² | ja |
| 1130 | Turgenjewgasse | 01209 | 3196 | 149/2024 | 08.01.2024 | W, G | I; 7,5m | o | 903 m² | € 1.500.000,- | € 1.661,- /m² | nein |
| 1130 | Paul-Hörbiger-Weg | 01209 | 2283 | 2157/2023 | 04.10.2023 | W | I; 5,5m | ogk | 764 m² | € 1.325.000,- | € 1.734,- /m² | nein |
| 1130 | Josef-Kyrle-Gasse | 01213 | 1035 | 800/2023 | 18.04.2023 | W, G | I; 7,5m | o | 1.088 m² | € 1.965.000,- | € 1.806,- /m² | nein |
| 1130 | Heimschollegasse | 01201 | 2061 | 896/2023 | 14.03.2023 | W, G | I; 6,5m | o | 608 m² | € 1.425.000,- | € 2.344,- /m² | nein |
| 1130 | Adolfstorgasse | 01209 | 2768 | 2020/2025 | 18.06.2025 | W, G | I; 6,5 m | gk, 200 m² | 587 m² | € 966.006,- | € 1.646,- /m² | nein |
| **Durchschnitt** | | | | | | | | | | | € 1.947,- /m² | |

| | | |
|---|---|---|
| Durchschnitt vor Ausreißerprüfung | | € 1.947,- /m² |
| Bandbreite | 35% | € 2.629,- /m² |
| | -35% | € 1.266,- /m² |

Ausreißer-Prüfung I

Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35% anzunehmen → im ggst. Fall liegt bei dem Vergleichsobjekt Nr. 2 ein statistischer Ausreißer vor und wird dieses in Folge nicht weiter berücksichtigt.

Vergleichsobjekte – Korrektur

Die Vergleichsobjekte sind, sofern Unterschiede gegeben sind, u.a. hinsichtlich des Stichtags, der Lage der Liegenschaft, der Größe, etc. zu korrigieren.

| Vergleichsobjekte/Basisdaten | | | | | Korrekturen | Plausib. Prüf. | | Resultat |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PLZ | Straße | Stichtag | GSt. Fläche | Bodenwert | Korrektur gesamt | angepasste Vergleichswerte | Ausreißer Prüfung II | Vergleichswerte ohne Ausreißer |
| 1130 | Linzackergasse | 19.12.2023 | 1.460 m² | € 1.627,- /m² | 6,65% | € 1.735,- /m² | nein | € 1.735,- /m² |
| 1130 | Gobergasse | 13.02.2023 | 960 m² | € 2.813,- /m² | | | | |
| 1130 | Turgenjewgasse | 08.01.2024 | 903 m² | € 1.661,- /m² | 1,39% | € 1.684,- /m² | nein | € 1.684,- /m² |
| 1130 | Paul-Hörbiger-Weg | 04.10.2023 | 764 m² | € 1.734,- /m² | -0,60% | € 1.724,- /m² | nein | € 1.724,- /m² |
| 1130 | Josef-Kyrle-Gasse | 18.04.2023 | 1.088 m² | € 1.806,- /m² | 18,40% | € 2.138,- /m² | nein | € 2.138,- /m² |
| 1130 | Heimschollegasse | 14.03.2023 | 608 m² | € 2.344,- /m² | 15,87% | € 2.716,- /m² | ja | |
| 1130 | Adolfstorgasse | 18.06.2025 | 587 m² | € 1.646,- /m² | -2,24% | € 1.609,- /m² | nein | € 1.609,- /m² |
| **Durchschnitt** | | | | € 1.947,- /m² | | € 1.934,- /m² | | **€ 1.778,- /m²** |

| Durchschnitt vor Ausreißerprüfung | | € 1.934,- /m² |
|---|---|---|
| Bandbreite | 35% | € 2.611,- /m² |
| | -35% | € 1.257,- /m² |

Ausreißer-Prüfung II
Nach Durchführung der Anpassungen liegt im ggst. Fall ein (weiterer) statistischer Ausreißer vor und wird dieses in Folge nicht weiter berücksichtigt.

Ergebnis
Der, um Stichtag, Lage, Größe und Konfiguration korrigierte Bodenwert beträgt rd. € 1.778,- /m² → bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 813 m² ergibt sich ein **Bodenwert von insgesamt rd. € 1.445.514,-.**

| Bodenwert | | | | |
|---|---|---|---|---|
| EZ | Grundstücks Nr. | Gst. Fl. | Bodenwert | |
| 2061 | 741/4 | 699 m² | € 1 778,- /m² | € 1 242 822,- |
| | 741/47 | 114 m² | € 1 778,- /m² | € 202 692,- |
| Gesamt | | 813 m² | € 1 778,- /m² | € 1 445 514,- |

## 4.3. Sachwert
### 4.3.1. Herstellungswert

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Einfamilienhäuser dieser Art und Ausstattung ermittelt.

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbauwie erarbeitet hat à siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in Der Sachverständige, Hefte 03/2025, u a.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:
Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindest-ausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nachjeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

**Ausstattungsqualität**

**Detaillierte** Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

| Gebäudeteil/ Gewichtung | % | normal (1) | gehoben (2) | hochwertig (3) | (1) (2) (3) | Σ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Konstruktion | 25 | Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik | gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz) | solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften | | |
| Dach | 8 | hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach | hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach | wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc | | |
| Fassaden | 9 | verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke | Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc | wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz | | |
| Fenster und Außentüren | 8 | Holz- oder Kunststoff Standardausführung | Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz | Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz | | |
| Innentüren | 4 | Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter | furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge | wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc | | |
| Fußböden | 6 | einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ | Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge | Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität | | |
| Nassräume | 4 | Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß) | Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft | wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien | | |
| Sanitär-ausstattung | 7 | Bad mit Dusche (oder Wanne), WC | 1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik | mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände | | |
| Heizung, Lüftung, Klimatisierung | 12 | Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten | Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung | Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine | | |
| Elektro-installation | 9 | Mindest-Standard | weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung | Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc | | |
| Sonstige Ausstattung | 4 | Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner | Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder | wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten | | |
| Energieeffizienz | 4 | Mindest-Standard | gut | sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus) | | |
| Gesamt | 100 | | | | | |
| Einstufung | | normal 1,00 bis 1,50 | gehoben 1,51 bis 2,50 | hochwertig 2,51 bis 3,00 | | |

SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Die durchschnittlichen Herstellungskosten ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Somit ergeben sich für den Stichtag für die einzelnen Geschoße bzw. Bereiche durchschnittliche Herstellungskosten (gerundet) wie folgt

| Geschoß/Bereich | gew. Fläche/Nutzfl. | | Herstellungswert | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2. KG | NFl: | 131,29 m² | € 3 080 /m² | € | 404 381 |
| 1. KG | gew. Fl: | 119,39 m² | € 3 300 /m² | € | 393 979 |
| EG | gew. Fl: | 117,80 m² | € 4 400 /m² | € | 518 320 |
| OG | gew. Fl: | 62,25 m² | € 4 400 /m² | € | 273 900 |
| DG | gew. Fl: | 60,33 m² | € 3 960 /m² | € | 238 887 |
| Herstellungswert Gebäude | gew. Fl: | 491,06 m² | € 3 726 /m² | € | 1 829 467 |
| sonst. Außenanlagen (Gartenhütten, Wege, Stiegen, Zaun/Einfriedungen, etc.) - *ohne Terrassen* | Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude | | | € | 91 473 |
| **Herstellungswert** | | **491,06 m²** | **€ 3 912 /m²** | **€** | **1 920 940** |

und ein gesamter Herstellungswert für die Baulichkeiten[8] iHv. **€ 1.920.940,-.**

### 4.3.2. Baumängel und Bauschäden, Fertigstellung

Das Gebäude und die Räumlichkeiten befinden sich insgesamt in einem guten (u.a. tlw. Gebrauchsspuren/ Abnutzungen/Verschmutzungen; etc.) bis unterdurchschnittlichen Zustand (im 2. Kellergeschoß u.a. massiverer Feuchteschäden infolge des undichten Warmwasserboilers, etc.). Die gewöhnliche Abnutzungen werden im ggst. Fall im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) pauschal berücksichtigt und wird dafür kein gesonderter Kosten-/ Sanierungsaufwand ausgewiesen.

Die Sanierung der Schäden im 2. Kellergeschoß infolge des undichten Warmwasserboilers (Sanierung der Wände, Bodenbeläge und der Decke im Heizraum; etc.) sowie der Boiler-Tausch werden gesondert und näherungsweise mit einem Pauschalbetrag iHv. € 25.000,- inkl. USt in Ansatz gebracht.

### 4.3.3. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude in vergleichbarer Ausstattung und Bauweise beträgt idR. rd. **80 Jahre.** Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, unter Berücksichtigung einer (laufenden) Instandhaltung und des Erhaltungszustandes kann im ggst. Fall für das Wohnhaus und die Außenanlagen (Schicksalsgemeinschaft) von einer weiteren gewichteten Restnutzungsdauer von **rd. 45 Jahren** ausgegangen werden.

### 4.3.4. Alterswertminderung

Im ggst. Fall wird die lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht.

[8] Terrassen/Balkon sind in der Fläche gewichtet berücksichtigt; sonst. Außenanlagen Pauschalansatz

### 4.3.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Im ggst. Fall befindet sich das ggst. Haus prinzipiell in einem guten Zustand. Es sind überwiegend dem Alter entsprechende Abnützungen / Verschmutzungen und Gebrauchsspuren vorhanden (Anmerkung: die Schäden im 2. Kellergeschoß werden im Rahmen der Zustandswertminderung nicht berücksichtigt → gesonderter Ansatz der Sanierungskosten (siehe auch vorangehende Ausführungen)). Unter weiterer Berücksichtigung der Ausführungen unter 2.5. und 4.1. wird die gewichtete Zustandsnote mit 2,50 angesetzt.

Die lineare Alterswertminderung und die Zustandswertminderung nach Heideck werden zur gemeinsamen technischen Wertminderung zusammengefasst:

$$GW = WL + WH - WL*WH$$

GW = Gemeinsame Wertminderung / WL = lineare Alterswertminderung / WH = Wertminderung Heideck

### 4.3.6. sonstige, den Gebäudesachwert wertbeeinflussende Umstände

verlorener Bauaufwand/überdurchschnittliches Flächenangebot
Im ggst. Fall ist insbesondere der verlorene Bauaufwand zu berücksichtigen. Hierbei liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn (Ausstattung, etc.) anders gebaut/ausgestattet hätte hätte und folglich das Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des Käufers nicht zur Gänze entspricht. Ebenso besteht im ggst. Fall mit insgesamt 473,50 m² Nutzfläche ein überdurchschnittliches Flächenangebot, davon rd, 225 m² Wohnfläche (EG, OG, DG) und rd. 248 m² Nebenflächen in den beiden Kellergeschoßen. Wie bereits vorangehend ausgeführt, ist die Größe im Villenbereich (auch in der ggst. Lage) nicht unüblich. Durchschnittliche Größen für Einfamilienhäuser bewegen sich allerdings in einer Größe von bis zu rd. 150 m² Wohnnutzfläche. Im ggst. Fall besteht vor allem auch ein deutlich überdurchschnittliches Angebot an Nebenflächen, welches in der aktuellen Marktlage (erschwerte Fremdfinanzierungen, etc.) die generelle Nachfrage nur bedingt/eingeschränkt trifft.

Die mitunter sehr individuelle/spezielle & nicht zeitlose Oberflächengestaltung (Materialien/Optik/Design) und das insgesamt deutlich überdurchschnittliche Flächenangebot wird von den Käufern dzt. nicht voll honoriert.

Im ggst. Fall ist nach Ansicht des gef. SV daher ein Abschlag von jeweils 10 %, dh. insgesamt ein **Abschlag für sonstige wertbeeinflussende Umstände iHv 20 %** bezogen auf die Gebäudeherstellungskosten vorzunehmen.

## 4.4. Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
************************************ A2 ****************************************
   1  a 2373/1929 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
         Bescheid MA 46/30608/28
      b 773/1930 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1982
   2  a 2116/1931 Bauplatz (auf) Gst 741/4
```

A2-LNR 1 und 2: Herstellung der Höhenlage und Bauplatz

Nach Ansicht des gef. SV nicht (mehr) bewertungsrelevant; zudem wurde die Bauplatzeigenschaft im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt

C-Blatt

```
************************************ C ***************************************
   2    auf Anteil B-LNR 1
      a 404/1990
          VORKAUFSRECHT für Leopold Pöll geb 1951-12-17
```

CLNR 2: Vorkaufsrecht auf BLNR 1
Das ggst. Vorkaufsrecht bezieht sich nur auf einen Hälfteanteil; § 1076 ABGB*: „Das Vorkaufsrecht hat im Falle einer gerichtlichen Feilbiethung der mit diesem Rechte belasteten Sachen keine andere Wirkung, als daß der den öffentlichen Büchern einverleibte Berechtigte zur Feilbiethung insbesondere vorgeladen werden muß."* → nicht bewertungsrelevant.

```
   4  a 407/2011 Pfandurkunde 2011-02-04
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 312.500,--
          für Oberbank AG (FN 79063w)
   8  a 1897/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 76.103,12 samt Zinsen und
          Kosten gem. Bewilligung der Zwangsversteigerung 2025-09-17
          für Oberbank AG (FN 079063w) (4 E 30/25w)
```

CLNR 4: Pfandrecht
Diese Eintragungen stellen Pfandrechte dar. Geldwerte Lasten werden im ggst. Fall nicht in Ansatz gebracht und sind daher → nicht bewertungsrelevant.

CLNR 8: Einleitung des Versteigerungsverfahrens
Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte / Lasten: Gem. Schreiben der Stadt Wien, Referat Zahlungsverkehr und KundInnenservice, bestehen per 14.04.2026 Abgabenrückstände in Höhe von insgesamt € 739,96 (siehe auch Punkt 2.2.).

## 4.5. Marktanpassung

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)
Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt ins-besondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und per Juni 2025 nochmals auf 2,15% gesenkt. Am 11. Juni 2026, nach sieben Sitzungen des EZB-Rats ohne Leitzinsänderung, hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins erstmals mit Wirkung zum 17. Juni 2026 wieder auf 2,40% erhöht

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer nach wie vor eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus

resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)[9]
Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung war rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

**Eckpunkte der neuen Vergabestandards**
Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Zwar endete die KIM-VO und die damit verbundene rechtliche Verpflichtung bereits per 30.06.2025 (also vor dem Stichtag), aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken haben jetzt zwar etwas mehr Flexibilität, dennoch dienen die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe.

[9] Quelle: https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/ vom 22.06.2022

## Angebot & Nachfrage

2025/2026 wurden/werden unter anderem folgende, vergleichbare Einfamilienhäuser im 13. Bezirk angeboten (auszugsweise):

| PLZ | Lage/Nähe | Anmerkungen | GSt. Fläche | (W)Nfl. | Nfl | Terrasse | Garten | Angebotspreis | Angebotspreis €/m² WNfl. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1130 | Himmelhof/Ober St. Veit | Modernisierung 2015/2016 | 1 267 m² | 330 m² | | | | € 3 100 000,- | € 9 394,- /m² |
| 1130 | Dr.-Schober-Straße | Neubau/Erstbezug | 525 m² | 348 m² | | | | € 1 990 000,- | € 5 727,- /m² |
| 1130 | Joseph-Lister-Gasse 88 | Neubau/Erstbezug | 555 m² | 296 m² | | | | € 3 590 000,- | € 12 128,- /m² |
| 1130 | Unter St. Veit | BJ 1945 | 623 m² | 403 m² | | | | € 2 490 000,- | € 6 179,- /m² |
| 1130 | Dostojewskijgasse | gebraucht; BJ 1980er | 895 m² | 270 m² | | | | € 1 500 000,- | € 5 556,- /m² |
| 1130 | Lainzerbachstraße/Hörndlwald | Villa/gebraucht | 892 m² | 359 m² | | | | € 2 350 000,- | € 6 546,- /m² |
| 1130 | Löfflergasse | BJ 2000 | 1 149 m² | 428 m² | | | | € 3 750 000,- | € 8 762,- /m² |
| 1130 | Wittgensteinstraße | Neubau; BJ 2025 | | 294 m² | | | | € 1 999 000,- | € 6 804,- /m² |
| 1130 | Klinik Hietzing | BJ 1932; Sanierung/Erweiterung 1999 | 637 m² | 152 m² | | | | € 1 390 000,- | € 9 160,- /m² |
| 1130 | Hermesstraße | BJ 2006 | 766 m² | 405 m² | | | | € 2 490 000,- | € 6 148,- /m² |
| 1130 | Roter Berg | Villa; BJ 1997 | 194 m² | 659 m² | | | | € 2 450 000,- | € 3 720,- /m² |
| 1130 | Neukräftegasse | BJ 1956; sanierungsbedürftig | 517 m² | 166 m² | | | | € 1 399 000,- | € 8 428,- /m² |
| 1130 | Jagdschlossgasse | Saniert 1995; Garage, Sauna, | 643 m² | 267 m² | 371 m² | 34 m² | 380 m² | € 1 699 000,- | € 6 363,- /m² |
| 1130 | Versorgungsheimstraße | 2021 entkernt und generalsaniert; Villa, P | 506 m² | 260 m² | 260 m² | 13 m² | 263 m² | € 1 790 000,- | € 6 885,- /m² |
| 1130 | Jagdschlossgasse | Stadtvilla 1897; 2023 saniert/Zubau | 618 m² | 389 m² | 523 m² | 46 m² | 412 m² | € 2 000 000,- | € 5 135,- /m² |
| 1130 | Nähe Hermesstraße | Villa BJ ca. 2002 mit Indoorpool | 892 m² | 530 m² | 530 m² | 150 m² | | € 1 950 000,- | € 3 679,- /m² |
| 1130 | Nähe Hietzinger Hauptplatz | BJ 2002, zusätzlicher Villenbaugrund | 2 729 m² | 481 m² | 649 m² | 53 m² | | € 6 900 000,- | € 14 345,- /m² |
| 1130 | Schönbrunn Nähe | BJ 2005, Pool; 4 Garagenplätze; | | 520 m² | 581 m² | 111 m² | 445 m² | € 6 150 000,- | € 11 827,- /m² |
| 1130 | Nähe Lainzer Tiergarten | BJ 2019; Pool; Fernseh-/ & Spieleraum; Fitnessraum | 488 m² | 300 m² | 420 m² | 88 m² | | € 5 500 000,- | € 18 333,- /m² |
| 1130 | keine Angaben | Villa BJ 2022; Lift | 554 m² | 334 m² | 334 m² | 90 m² | | € 1 770 000,- | € 5 299,- /m² |

Anmerkung: farbig hinterlegte Angebote aus 2025

## Kauftransaktionen in der Umgebung

In der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. im 13. Bezirk konnten im Jahr 2023 bis aktuell u.a. folgende Kauftransaktionen (Einfamilienhäuser, Villen) recherchiert werden:

| PLZ | Ort | Straße | ONr. | GB | EZ | GSt. Nr. | TZ | Stichtag | GSt. Fläche | Kaufpreis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1130 | Wien | Tolstojgasse | 17 | 01209 | 1018 | 1201/19 | 167/2025 | 01.08.2024 | 733 m² | € 1 150 000,- |
| 1130 | Wien | Gogolgasse | 9 | 01207 | 1099 | 295/26;295/27 | 1050/2024 | 07.05.2024 | 1 083 m² | € 1 950 000,- |
| 1130 | Wien | Schrutkagasse | 44 | 01209 | 2643 | 1181/22; 1181/176 | 1017/2025 | 30.04.2025 | 601 m² | € 1 500 000,- |
| 1130 | Wien | Schrutkagasse | 50 | 01209 | 2568 | 1172/83; 1172/116 | 1451/2025 | 30.06.2025 | 666 m² | € 1 150 000,- |
| 1130 | Wien | Goldmarkplatz | 8 | 01209 | 3160 | 1216/39;1216/69 | 1366/2025 | 28.05.2025 | 1 474 m² | € 2 320 000,- |
| 1130 | Wien | Schweizertalstraße | 25B | 01209 | 524 | 731/1;731/6;732 | 1674/2025 | 04.07.2025 | 1 600 m² | € 3 250 000,- |
| 1130 | Wien | Schweizertalstraße | 25 | 01209 | 522 | 729/1;729/2 | 2268/2023 | 16.11.2023 | 2 477 m² | € 5 950 000,- |
| 1130 | Wien | Einsiedeleigasse | 43 | 01209 | 41 | 94/1;94/2 | 472/2023 | 23.01.2023 | | € 2 000 000,- |
| 1130 | Wien | Prehausergasse | 41A | 01209 | 3284 | 658/6 | 2030/2024 | 14.08.2024 | 1 502 m² | € 2 268 000,- |
| 1130 | Wien | Josef-Heinzl-Gasse | 3 | 01209 | 2250 | 842/2;842/3 | 982/2024 | 06.03.2024 | 1 181 m² | € 2 700 000,- |
| 1130 | Wien | Trazerberggasse | 90 | 01209 | 3310 | 1219/11 | 2199/2025 | 12.09.2025 | 684 m² | € 3 800 000,- |
| 1130 | Wien | Goldmarkplatz | 8 | 01209 | 3160 | 1216/39;1216/69 | 1366/2025 | 28.05.2025 | 1 474 m² | € 2 320 000,- |

## Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation (Überangebot, Käufermarkt, aktuelle Transaktionen, nach wie vor erschwerte Finanzierungen für Privatkunden, etc.) ist nach Ansicht des gef. SV ein Marktanpassungsabschlag iHv. 10 % in Ansatz zu bringen.

# 5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT

## 5.1. Verkehrswert unbelastet

| Sachwertverfahren | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Herstellungswert Gebäude | gew. Fl: | 491,06 m² | € 3 726,- /m² | € 1 829 467,- |
| Außenanlagen *(ohne Terrasse und Hauszugang; inkl. Gartenhütten, Wege, Stiegen, Zaun/Einfriedungen, etc.)* | Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude | | | € 91 473,- |
| Herstellungswert | gew. Fl: | 491,06 m² | € 3 912,- /m² | € 1 920 940,- |
| = ungekürzter Herstellungswert | | | | € 1 920 940,- |
| - Baumängel und -schäden *(Sanierung der Schäden infolge undichten Wasserboilers im 2. KG )* | | | | - € 25 000,- |
| = gekürzter Herstellungswert | | | | € 1 895 940,- |
| - Alterswertminderung | | Linear | RestND 45 J. | - € 840 411,- |
| = Zwischenwert | | | | € 1 055 529,- |
| - Zustandswertminderung (Heideck) | | ZN 2,50 | 0,0809 | - € 85 413,- |
| = Gebäudesachwert | | | | € 970 116,- |
| - Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände | | | -20,00% | - € 365 893,- |
| = Bauwert | | | | € 604 223,- |
| + Bodenwert | | 813 m² | € 1 778,- /m² | € 1 445 514,- |
| = Sachwert | | | | € 2 049 737,- |
| +/- Rechte und Lasten | | | | € 0,- |
| = Zwischenwert | | | | € 2 049 737,- |
| +/- Marktanpassung | | | -10,00% | - € 204 974,- |
| = Verkehrswert unbelastet | | | | € 1 844 763,- |
| **= Verkehrswert unbelastet - gerundet** | | | | **€ 1 845 000,-** |

Der **Verkehrswert (unbelastet)** der Liegenschaft GB 01209 Ober St. Veit, EZ 2061, GstNr. 741/4 und 741/47, an der Adresse 1130 Wien, Schweizertalstraße 44, beträgt zum Stichtag

**rd. € 1.845.000,-**

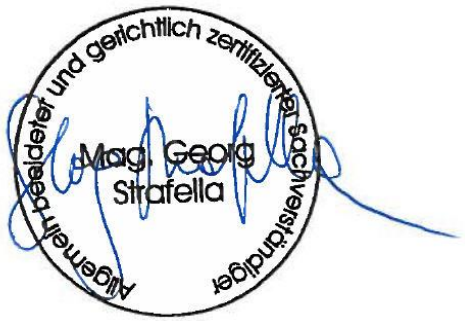
## 5.2. Verkehrswert – mit dinglichen Lasten

| Sachwertverfahren | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Herstellungswert Gebäude | gew. Fl: | 491,06 m² | € 3 726,- /m² | € 1 829 467,- |
| Außenanlagen *(ohne Terrasse und Hauszugang; inkl. Gartenhütten, Wege, Stiegen, Zaun/Einfriedungen, etc.)* | Pauschal 5,00 % d. HSTW Gebäude | | | € 91 473,- |
| Herstellungswert | gew. Fl: | 491,06 m² | € 3 912,- /m² | € 1 920 940,- |
| = ungekürzter Herstellungswert | | | | € 1 920 940,- |
| - Baumängel und -schäden *(Sanierung der Schäden infolge undichten Wasserboilers im 2. KG )* | | | | - € 25 000,- |
| = gekürzter Herstellungswert | | | | € 1 895 940,- |
| - Alterswertminderung | | Linear | RestND 45 J. | - € 840 411,- |
| = Zwischenwert | | | | € 1 055 529,- |
| - Zustandswertminderung (Heideck) | | ZN 2,50 | 0,0809 | - € 85 413,- |
| = Gebäudesachwert | | | | € 970 116,- |
| - Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände | | | -20,00% | - € 365 893,- |
| = Bauwert | | | | € 604 223,- |
| + Bodenwert | | 813 m² | € 1 778,- /m² | € 1 445 514,- |
| = Sachwert | | | | € 2 049 737,- |
| +/- Rechte und Lasten | | | | € 0,- |
| - dingliche Lasten *(Abgabenrückstände)* | | | | - € 740,- |
| = Zwischenwert | | | | € 2 048 997,- |
| +/- Marktanpassung | | | -10,00% | - € 204 900,- |
| = Verkehrswert inkl. dinglicher Lasten | | | | € 1 844 097,- |
| **= Verkehrswert inkl. dinglicher Lasten - gerundet** | | | | **€ 1 844 000,-** |

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 01209 Ober St. Veit, EZ 2061, GstNr. 741/4 und 741/47, an der Adresse 1130 Wien, Schweizertalstraße 44, beträgt zum Stichtag **unter Berücksichtigung der dinglichen Lasten** (Abgaberückstände)

**rd. € 1.844.000,-**

Wien, am 25.08.2026




Mag Georg Strafella,
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

# 6. ANLAGEN

## 6.1. Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01209 Ober St. Veit EINLAGEZAHL 2061
BEZIRKSGERICHT Hietzing

**********
Letzte TZ 1897/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|
| 741/4 | | Gärten(10) | 699 | Schweizertalstraße 44 |
| 741/47 | | Bauf.(10) | 114 | |
| GESAMTFLÄCHE | | | 813 | |

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 2373/1929 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
Bescheid MA 46/30608/28
b 773/1930 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1982
2 a 2116/1931 Bauplatz (auf) Gst 741/4
********** B **********
1 ANTEIL: 1/2
Stefan Pöll
GEB: 1957-06-11 ADR: Schweizertalstraße 44, Wien 1130
b 404/1990 Schenkungsvertrag 1989-06-20 Eigentumsrecht
c 404/1990 Vorkaufsrecht
d 178/1992 Adressenänderung
e gelöscht
2 ANTEIL: 1/2
Stefan Pöll
GEB: 1957-06-11 ADR: Schweizertalstraße 44, Wien 1130
b 6374/1990 Einantwortungsurkunde 1989-08-22 Eigentumsrecht
c 178/1992 Adressenänderung
d gelöscht
********** C **********
2 auf Anteil B-LNR 1
a 404/1990
VORKAUFSRECHT für Leopold Pöll geb 1951-12-17
4 a 407/2011 Pfandurkunde 2011-02-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
8 a 1897/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 76.103,12 samt Zinsen und
Kosten gem. Bewilligung der Zwangsversteigerung 2025-09-17
für Oberbank AG (FN 079063w) (4 E 30/25w)

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

**********

Grundbuch 25.03.2026 12:26:50

## 6.2. Einheitswert

EW-AZ 08 060-2-2733/0
Letztgültiger EW der gesamten Liegenschaft € 99.271,09
Bodenwert € 50,8710 /m²
GMB € 185,82

| | | |
|---|---|---|
| Bundesministerium Finanzen | Prüfinformation | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung |
| | Datum/Zeit | 2026-03-06T12:02:54+01:00 |
| Unterzeichner | Finanzamt Österreich (FAÖ) | |
| Aussteller-Zertifikat | CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT | |
| Serien-Nr. | 776406905 | |
| Dokumentenhinweis | Dieses Dokument wurde amtssigniert. | |

## 6.3. Fotos (auszugsweise)

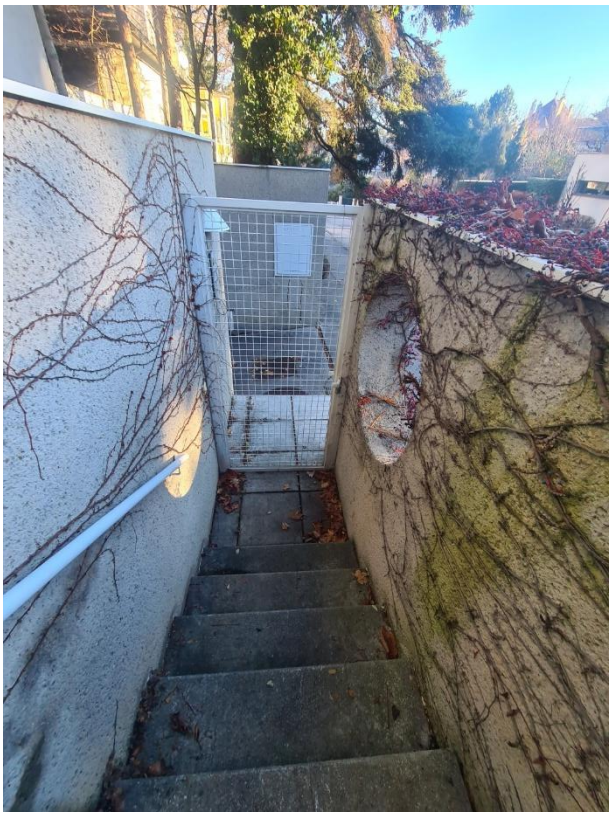
Außen

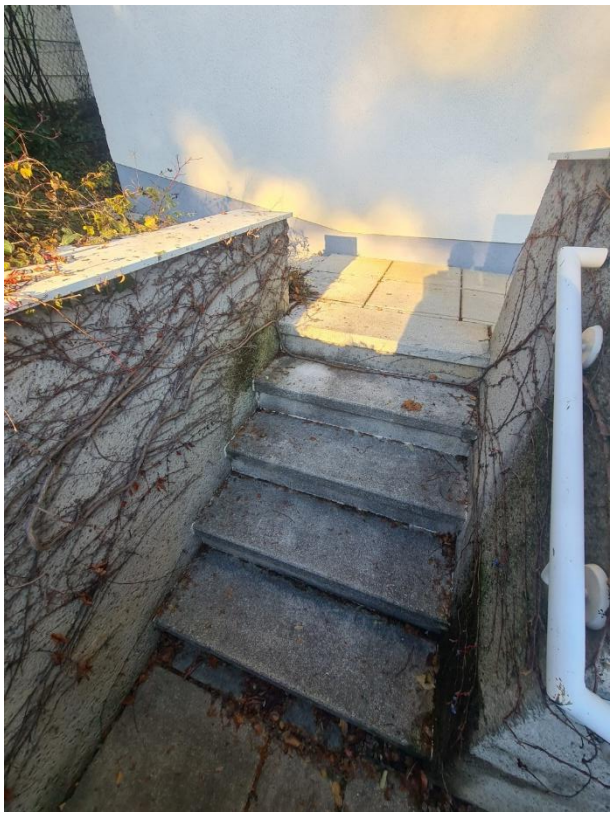























## Kellergeschoß 2



Kellertreppe (KG 1 ins KG 2)



Gang





Gang



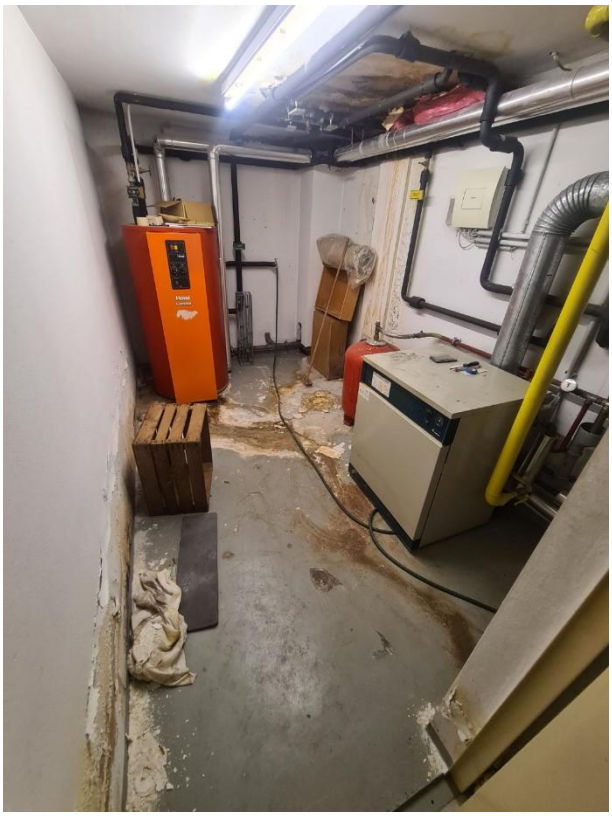


Gang – Richtung Lift, Hydraulikraum, Keller und Heizraum






Keller




Heizraum




Keller



Gang/Schleuse – Richtung Garage und Keller

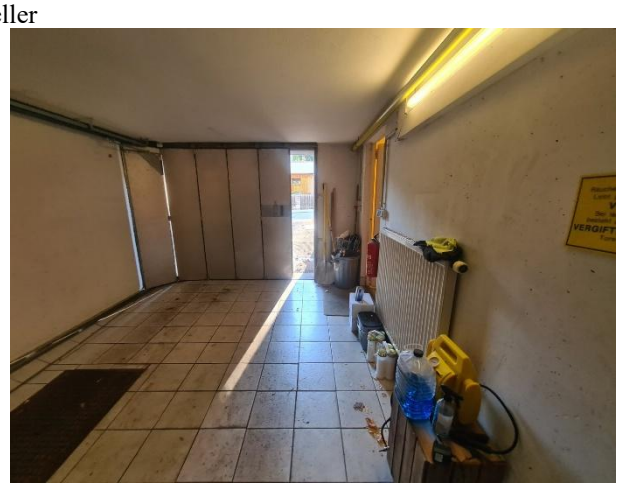


Keller



Keller





Garage

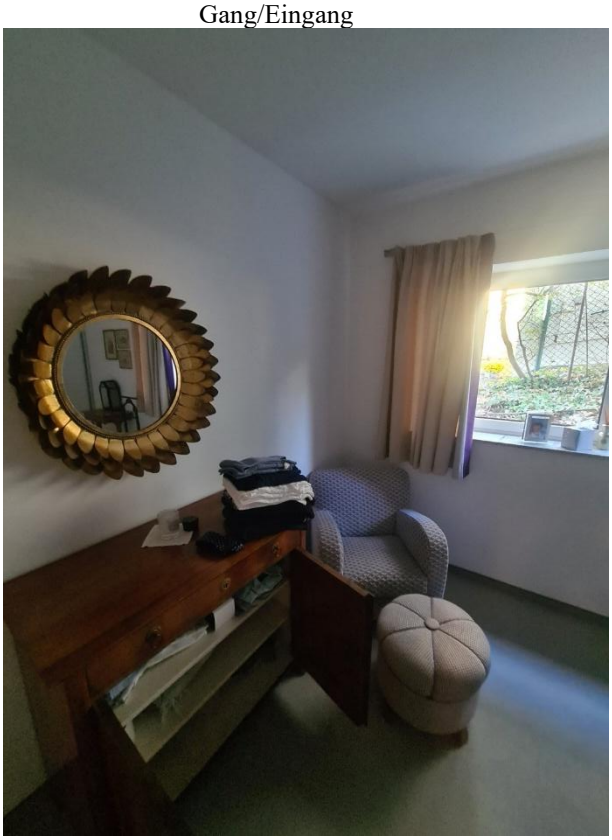
Kellergeschoß 1:



Gang/Eingang



Gang – Richtung Eingang



Arbeitsraum



Hobbyraum





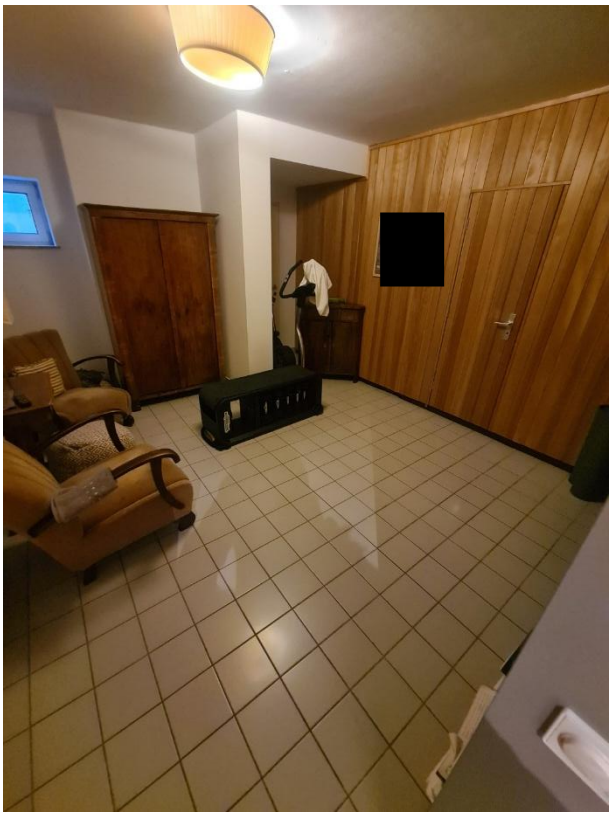

Aufzug



WC



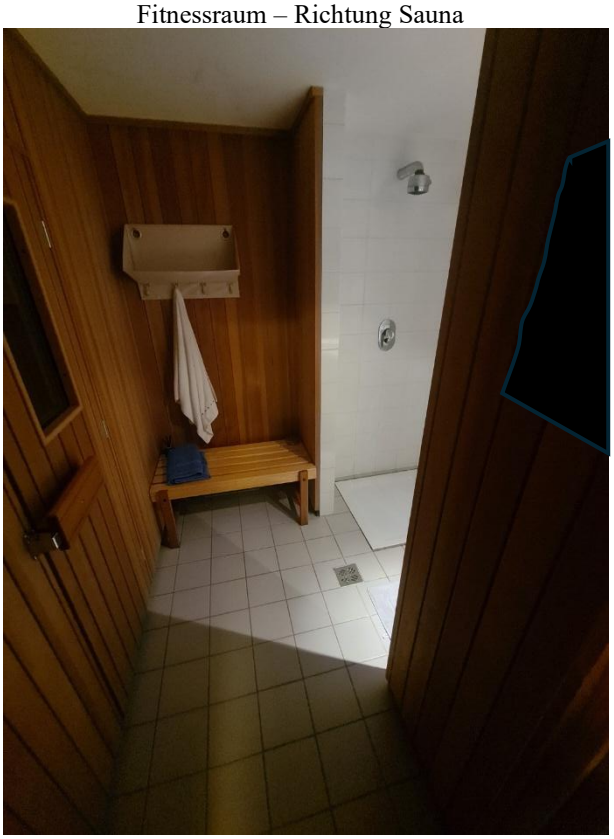
Waschküche



Fitnessraum – Richtung Sauna



Fitnessraum – Richtung Weinkeller





Saunabereich



Saunabereich

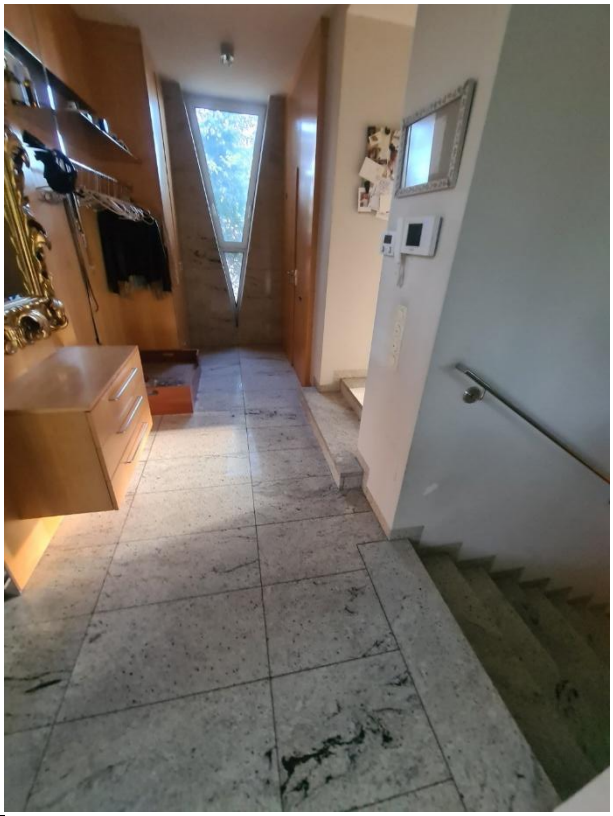


Abstellraum

Erdgeschoß:

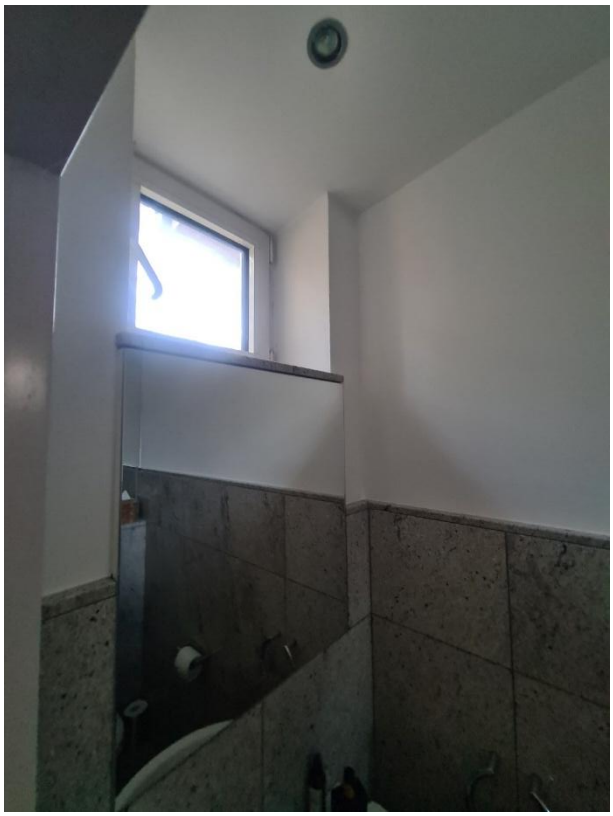


Stiege – Richtung KG 1, Eingang



Gang/Garderobe





WC



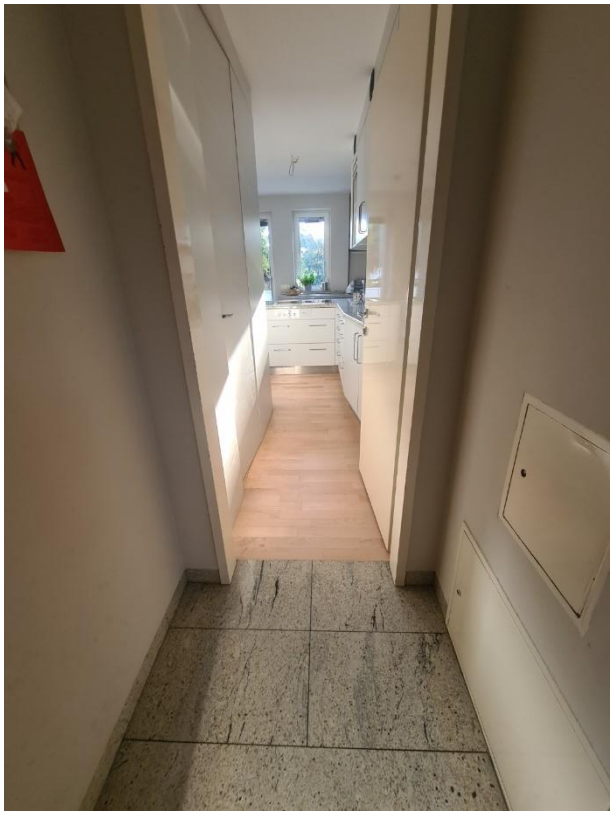
Esszimmer



Küche – Richtung Esszimmer




Küche

Garderobe – Richtung Küche



Speis



Gegensprechanlage/Thermostat





Wohnraum



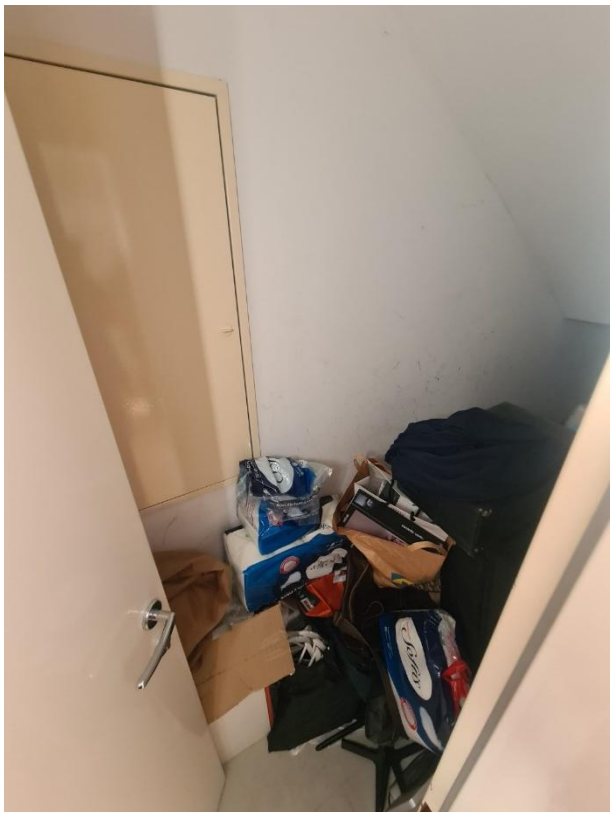


Wintergarten, Zugang ins OG

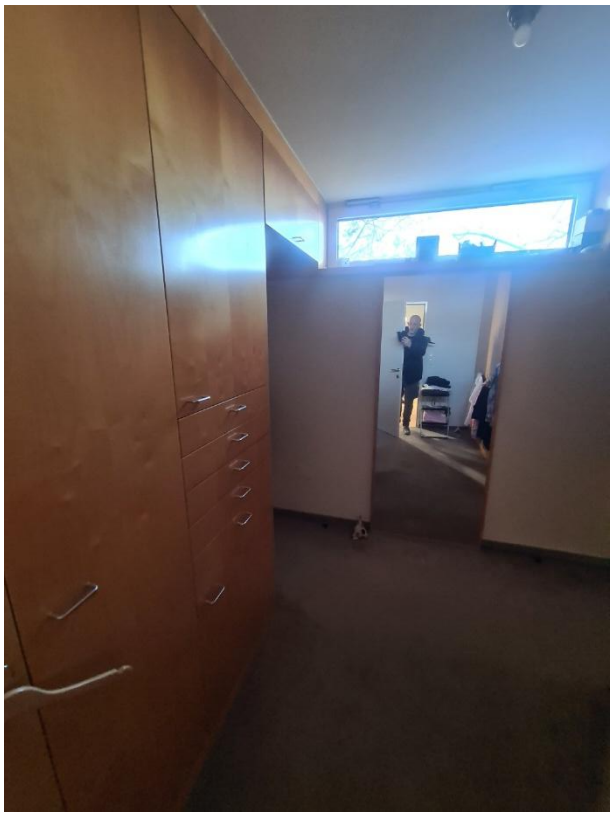
## Obergeschoß



Gang – Richtung Zimmer, Aufzug



Abstellraum



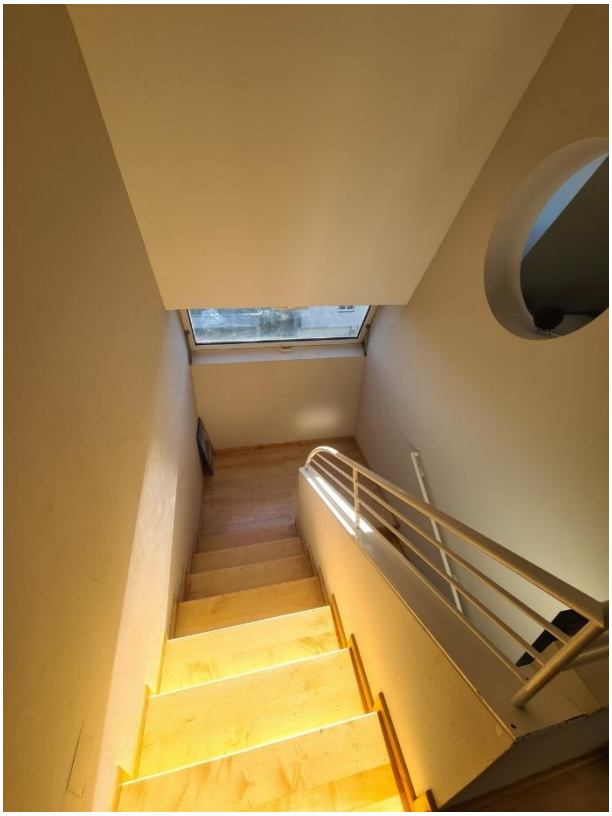
Schrankraum



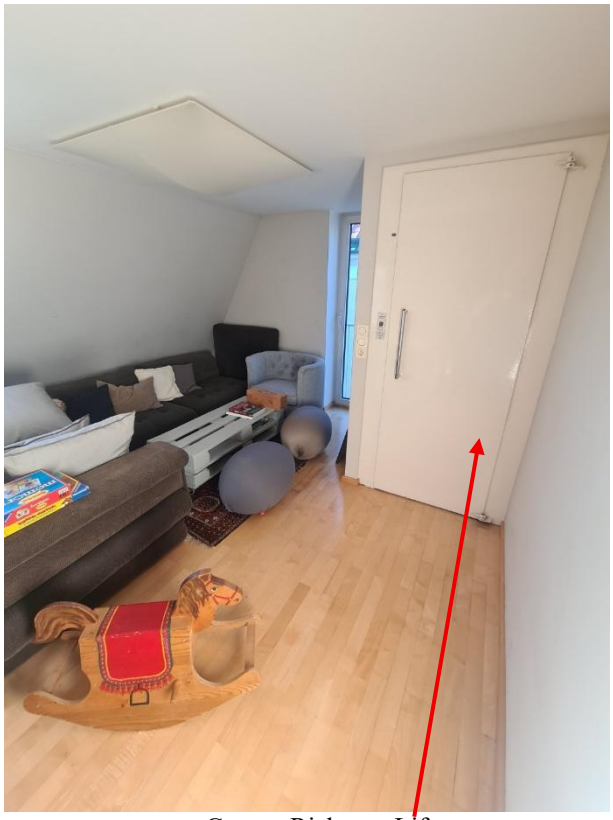
Bad

Anm.: Es wurden nicht von allen Räumen Fotos in das Gutachten aufgenommen.

## Dachgeschoß



Stiege



Gang – Richtung Lift

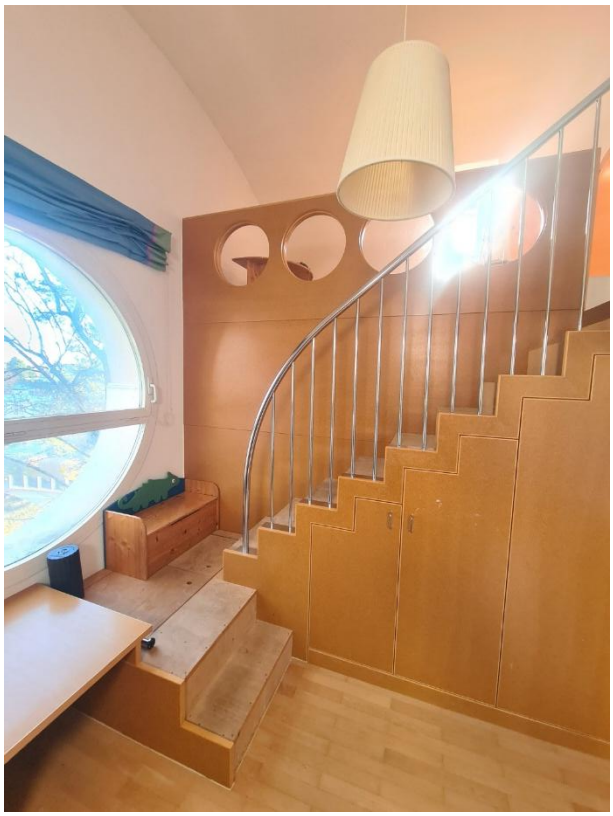


Bad



WC





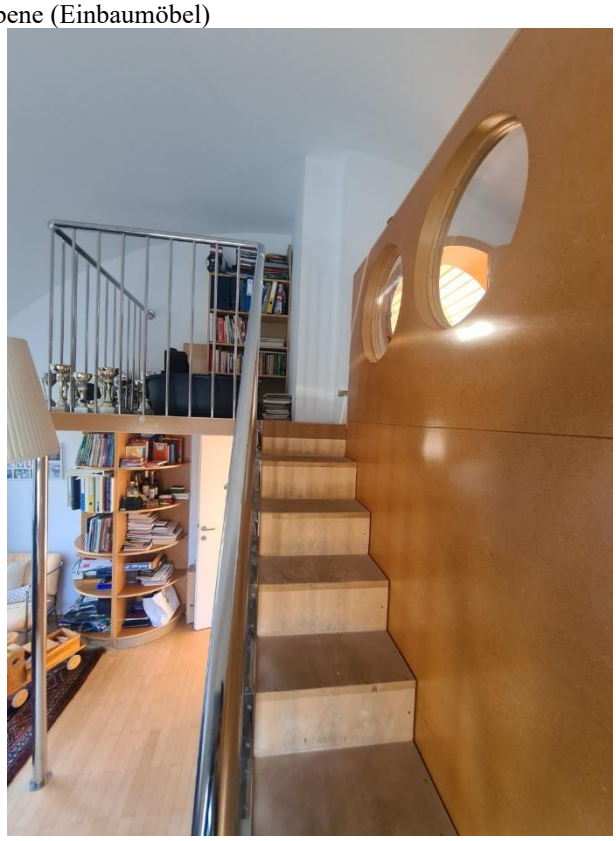
Zimmer 1



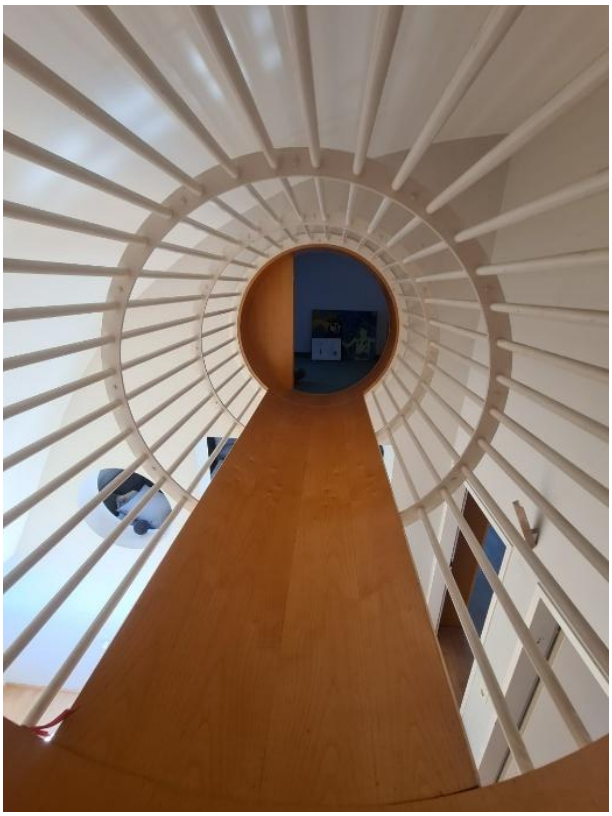

Zimmer 1 & Galerieebene (Einbaumöbel)



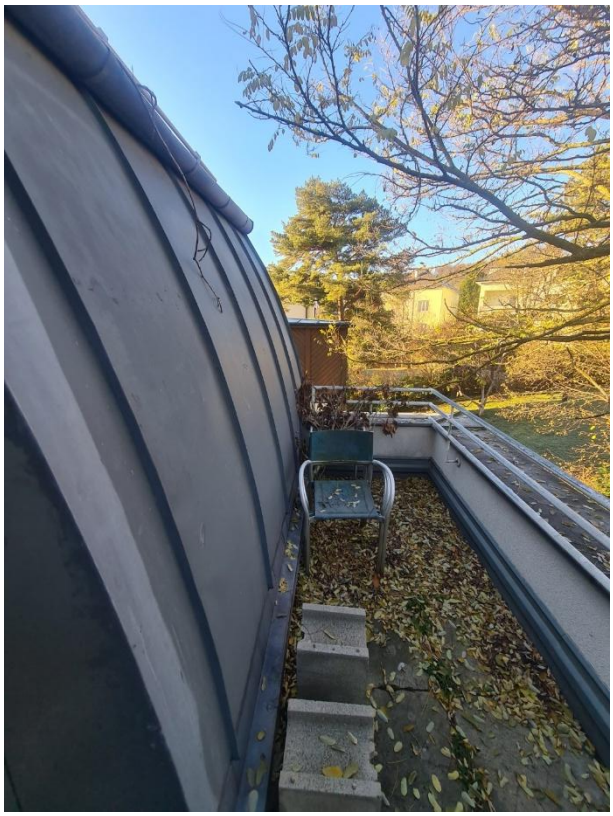

Zimmer 2 Galerieebene (Einbaumöbel)

Zimmer 2



Verbindungsgang Zimmer 1 und 2

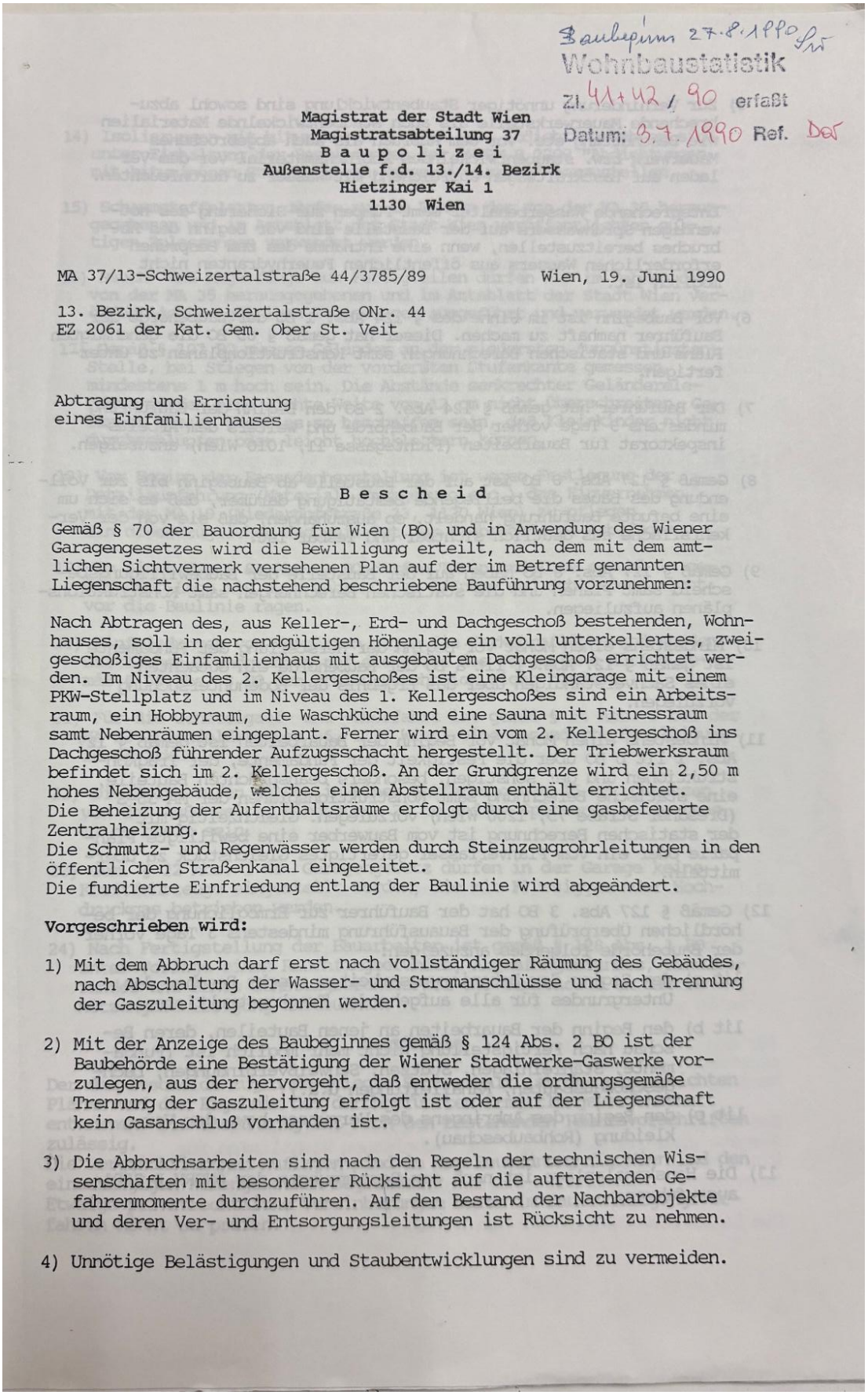


Terrasse



Terrasse

## 6.4. Unterlagen/Bescheide/Pläne (auszugsweise)



Baubeginn 27.8.1990 Str
Wohnbaustatistik
Zl. 41+42 / 90 erfaßt
Datum: 3.7.1990 Ref. Dor

**Magistrat der Stadt Wien**
**Magistratsabteilung 37**
**B a u p o l i z e i**
**Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk**
**Hietzinger Kai 1**
**1130 Wien**

MA 37/13-Schweizertalstraße 44/3785/89 Wien, 19. Juni 1990

13. Bezirk, Schweizertalstraße ONr. 44
EZ 2061 der Kat. Gem. Ober St. Veit

Abtragung und Errichtung
eines Einfamilienhauses

**B e s c h e i d**

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragen des, aus Keller-, Erd- und Dachgeschoß bestehenden, Wohnhauses, soll in der endgültigen Höhenlage ein voll unterkellertes, zweigeschoßiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden. Im Niveau des 2. Kellergeschoßes ist eine Kleingarage mit einem PKW-Stellplatz und im Niveau des 1. Kellergeschoßes sind ein Arbeitsraum, ein Hobbyraum, die Waschküche und eine Sauna mit Fitnessraum samt Nebenräumen eingeplant. Ferner wird ein vom 2. Kellergeschoß ins Dachgeschoß führender Aufzugsschacht hergestellt. Der Triebwerksraum befindet sich im 2. Kellergeschoß. An der Grundgrenze wird ein 2,50 m hohes Nebengebäude, welches einen Abstellraum enthält errichtet.
Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt durch eine gasbefeuerte Zentralheizung.
Die Schmutz- und Regenwässer werden durch Steinzeugrohrleitungen in den öffentlichen Straßenkanal eingeleitet.
Die fundierte Einfriedung entlang der Baulinie wird abgeändert.

**Vorgeschrieben wird:**

1) Mit dem Abbruch darf erst nach vollständiger Räumung des Gebäudes, nach Abschaltung der Wasser- und Stromanschlüsse und nach Trennung der Gaszuleitung begonnen werden.

2) Mit der Anzeige des Baubeginnes gemäß § 124 Abs. 2 BO ist der Baubehörde eine Bestätigung der Wiener Stadtwerke-Gaswerke vorzulegen, aus der hervorgeht, daß entweder die ordnungsgemäße Trennung der Gaszuleitung erfolgt ist oder auf der Liegenschaft kein Gasanschluß vorhanden ist.

3) Die Abbruchsarbeiten sind nach den Regeln der technischen Wissenschaften mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente durchzuführen. Auf den Bestand der Nachbarobjekte und deren Ver- und Entsorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

4) Unnötige Belästigungen und Staubentwicklungen sind zu vermeiden.

**Magistrat der Stadt Wien**
**Magistratsabteilung 37**
**B a u p o l i z e i**
**Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk**
**Hietzinger Kai 1**
**1130 Wien**

MA 37/13 - Schweizertalstraße 44/4209/92 Wien, 22. Nov. 1993

13. Bezirk, Schweizertalstraße ONr. 44
EZ 2061 der Kat.-Gem. Ober-St.-Veit

I) Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben

II) Benützungsbewilligung

**B E S C H E I D**

I) Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die Raumeinteilung wurde in sämtlichen Geschoßen abgeändert. An der linken Seite des Hauses wurde ein Kellerabgang hergestellt. Weiters wurde die Trassenführung des Kanales geringfügig abgeändert.

II) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 19. Juni 1990, Zl. MA 37/13 - Schweizertalstraße 44/3785/89 und der laut Punkt I) dieses Bescheides erteilten Bewilligung auf der im Betreff genannten Liegenschaft geschaffene Einfamilienhaus benützen zu lassen.

**Begründung**

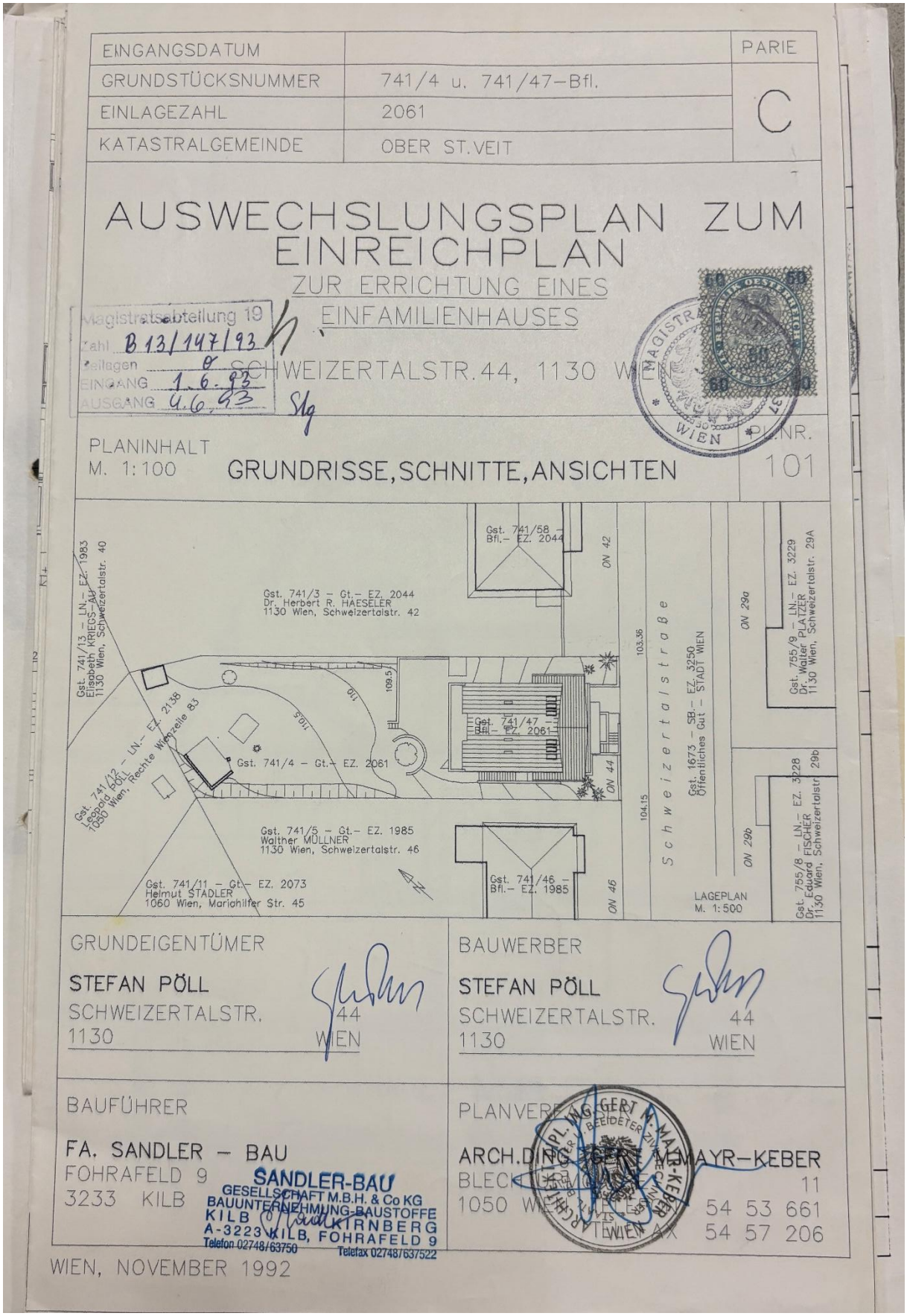
Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 16. Aug. 1993 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, Rathaus, 1082 Wien schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden.
Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen.

**Ergeht als Bescheid an:**

1)2) Herrn Stefan Pöll, Schweizertalstraße 44, 1130 Wien als Bauwerber und Grundeigentümer mit Ausführungsplänen A und B



| | | |
|---|---|---|
| EINGANGSDATUM | | PARIE |
| GRUNDSTÜCKSNUMMER | 741/4 u. 741/47–Bfl. | C |
| EINLAGEZAHL | 2061 | |
| KATASTRALGEMEINDE | OBER ST.VEIT | |

# AUSWECHSLUNGSPLAN ZUM EINREICHPLAN

ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES

SCHWEIZERTALSTR. 44, 1130 WIEN

Magistratsabteilung 19
Zahl B 13/147/93
Beilagen 0
EINGANG 1.6.93
AUSGANG 4.6.93
Stg

PLANINHALT
M. 1:100

GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN

PLANNR. 101

Gst. 741/58 – Bfl.– EZ. 2044
Gst. 741/3 – Gt.– EZ. 2044 Dr. Herbert R. HAESELER 1130 Wien, Schweizertalstr. 42
Gst. 741/13 – LN.– EZ. 1983 Elisabeth KRIEGS-AU 1130 Wien, Schweizertalstr. 40
Gst. 741/12 – LN.– EZ. 2138 Leopold PÖLL 1050 Wien, Rechte Wienzeile 83
Gst. 741/4 – Gt.– EZ. 2061
Gst. 741/47 – Bfl.– EZ. 2061
Gst. 741/5 – Gt.– EZ. 1985 Walther MÜLLNER 1130 Wien, Schweizertalstr. 46
Gst. 741/11 – Gt.– EZ. 2073 Helmut STADLER 1060 Wien, Mariahilfer Str. 45
Gst. 741/46 – Bfl.– EZ. 1985
Gst. 1673 – SB.– EZ. 3250 Öffentliches Gut – STADT WIEN
Gst. 755/9 – LN.– EZ. 3229 Dr. Walter PLATZER 1130 Wien, Schweizertalstr. 29A
Gst. 755/8 – LN.– EZ. 3228 Dr. Eduard FISCHER 1130 Wien, Schweizertalstr. 29b
ON 42
ON 44
ON 46
ON 29a
ON 29b
Schweizertalstraße
103.36
104.15
109.5
110
110.5
LAGEPLAN M. 1:500

GRUNDEIGENTÜMER
STEFAN PÖLL
SCHWEIZERTALSTR. 44
1130 WIEN

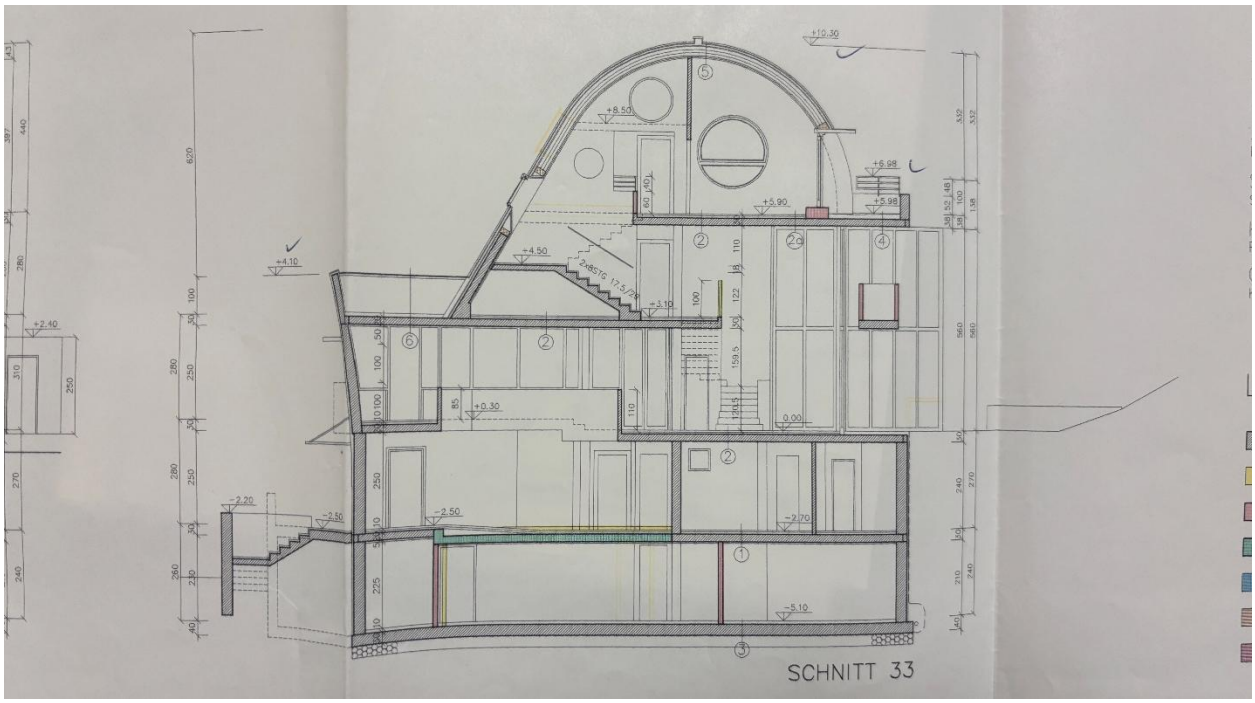
BAUWERBER
STEFAN PÖLL
SCHWEIZERTALSTR. 44
1130 WIEN

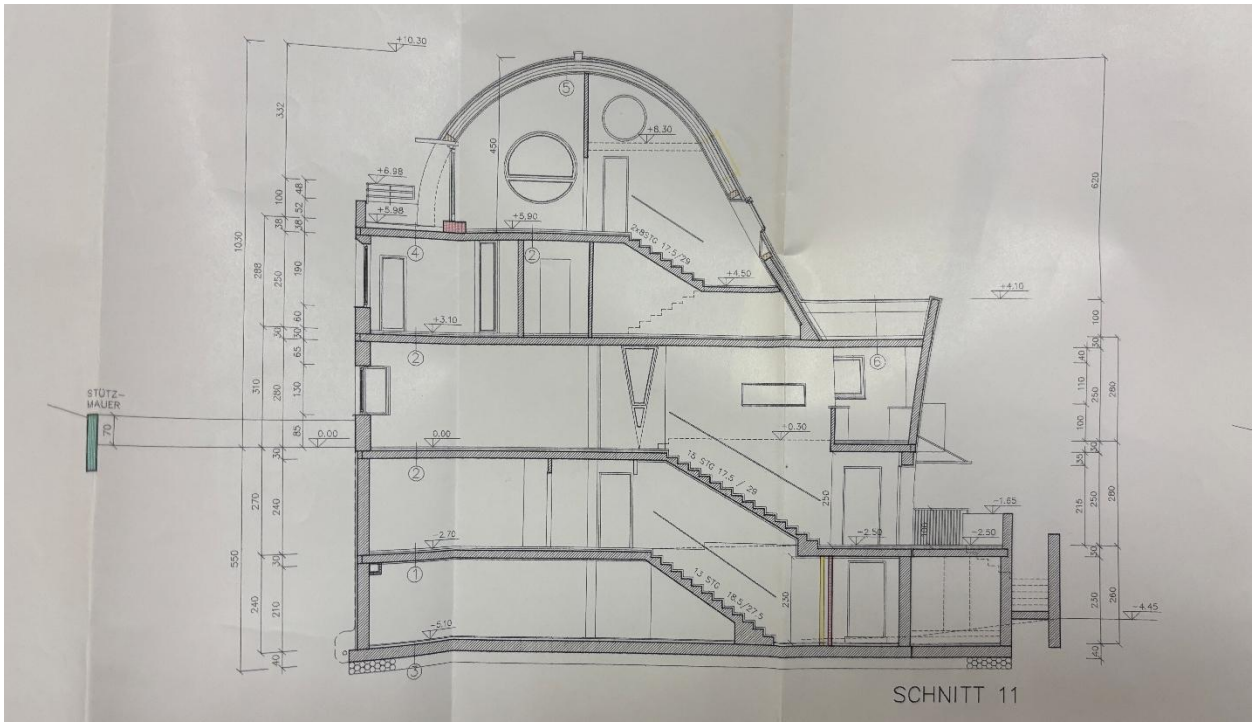
BAUFÜHRER
FA. SANDLER – BAU
FOHRAFELD 9
3233 KILB

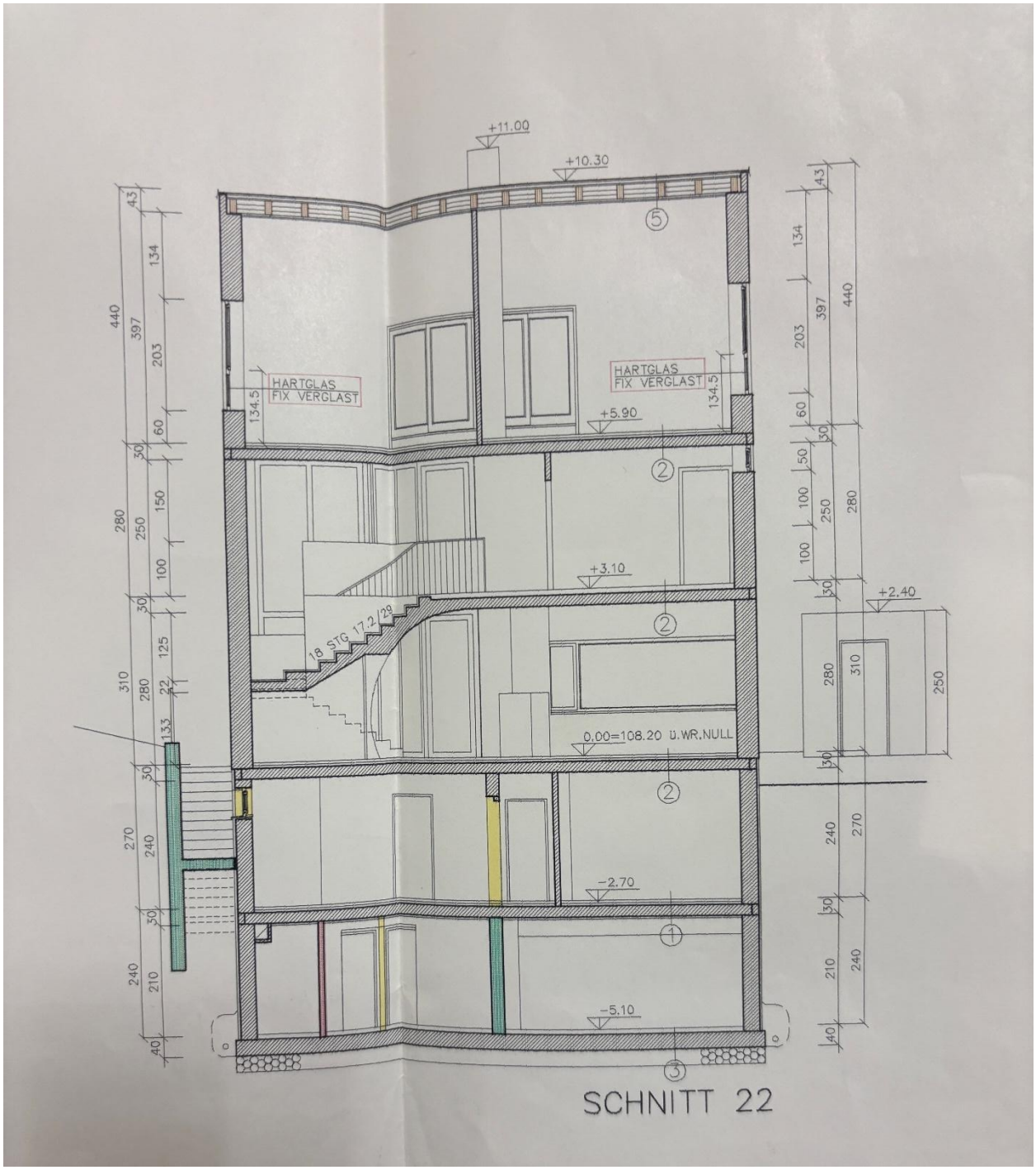
SANDLER-BAU
GESELLSCHAFT M.B.H. & Co KG
BAUUNTERNEHMUNG-BAUSTOFFE
KILB
A-3223 KILB, FOHRAFELD 9
Telefon 02748/63750
Telefax 02748/637522

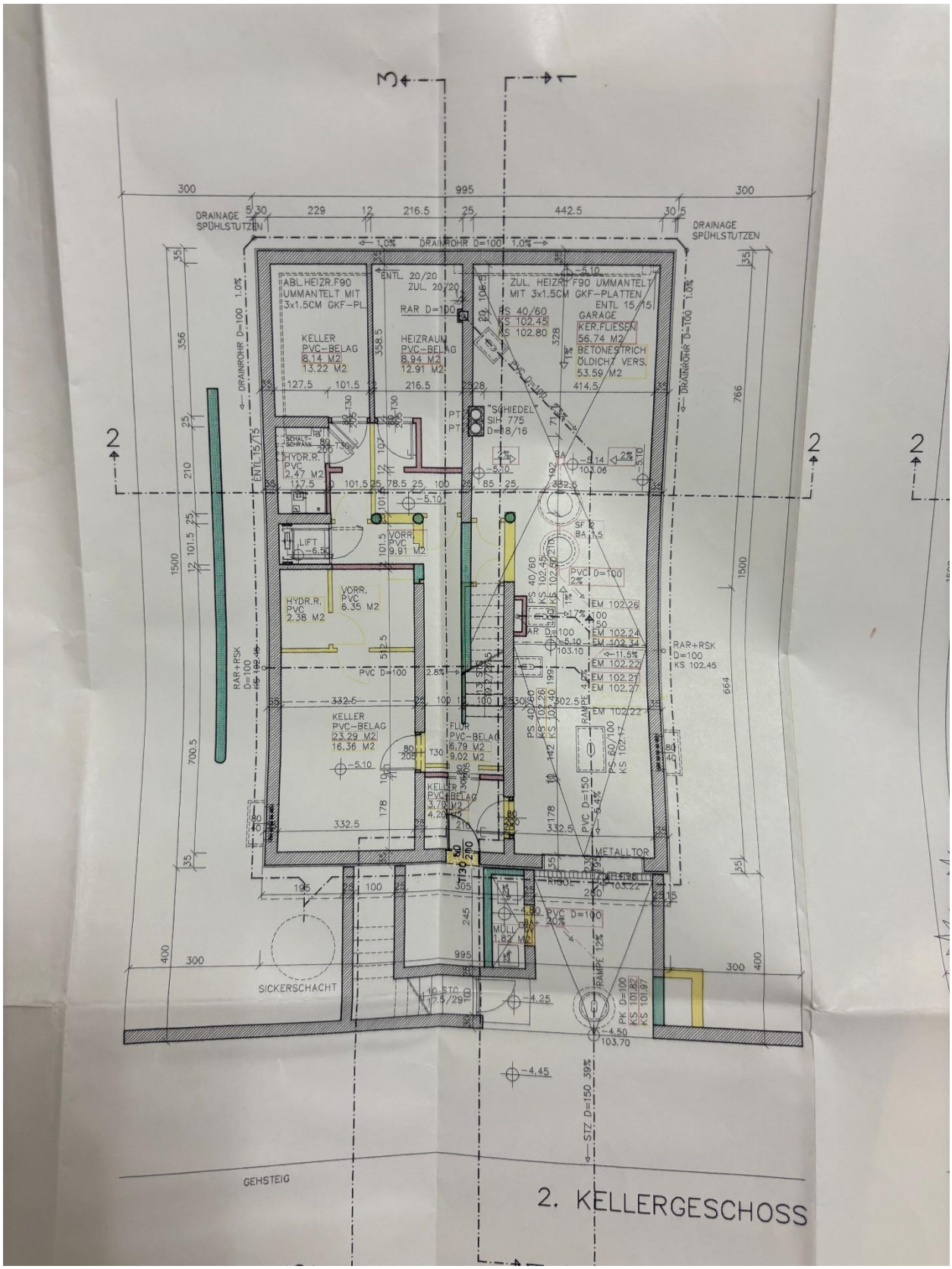
PLANVERFASSER
ARCH.DIPL.-ING. GERT MAYR-KEBER
BLECHTURMGASSE 11
1050 WIEN
TEL. 54 53 661
FAX 54 57 206

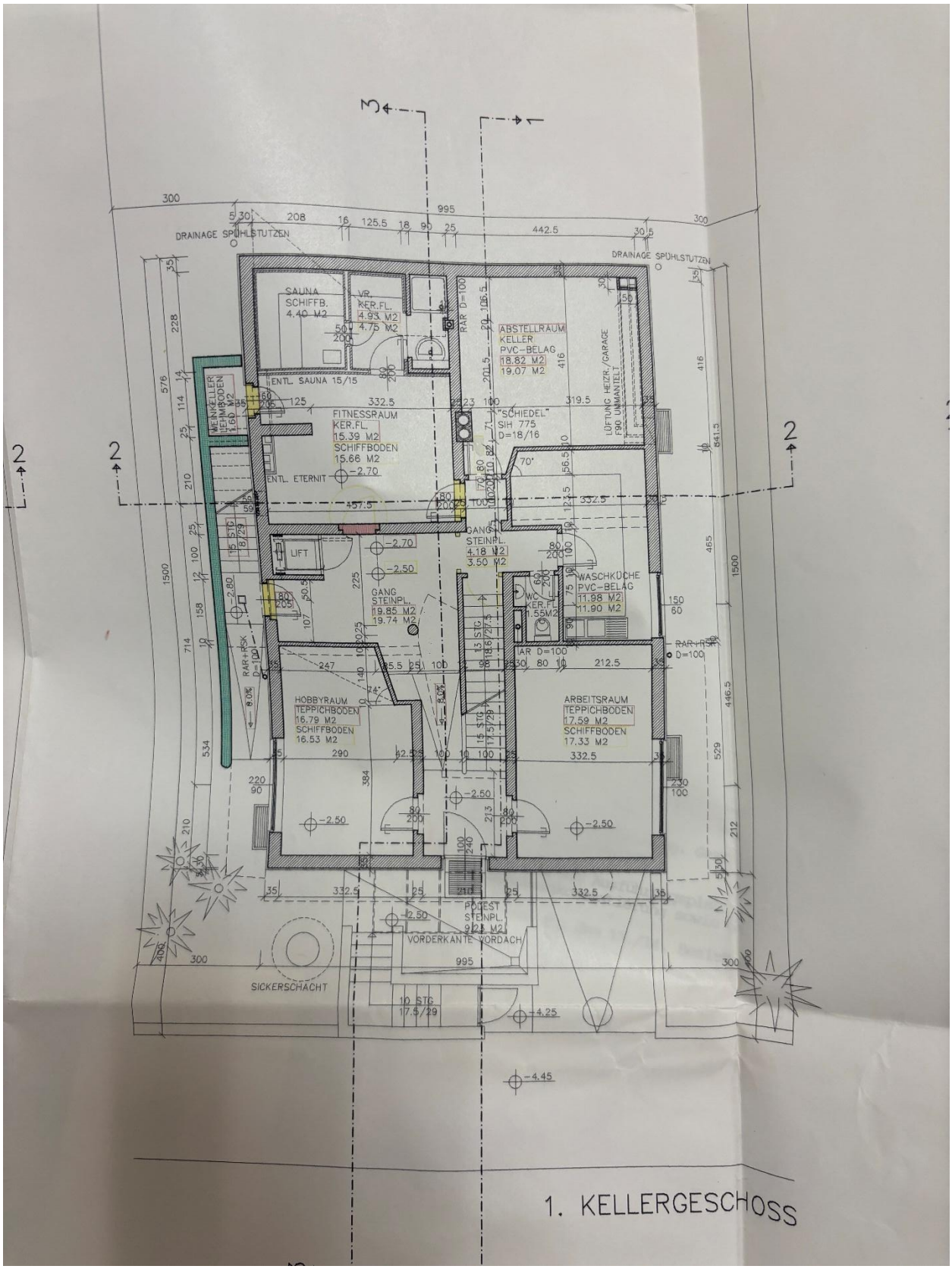
WIEN, NOVEMBER 1992

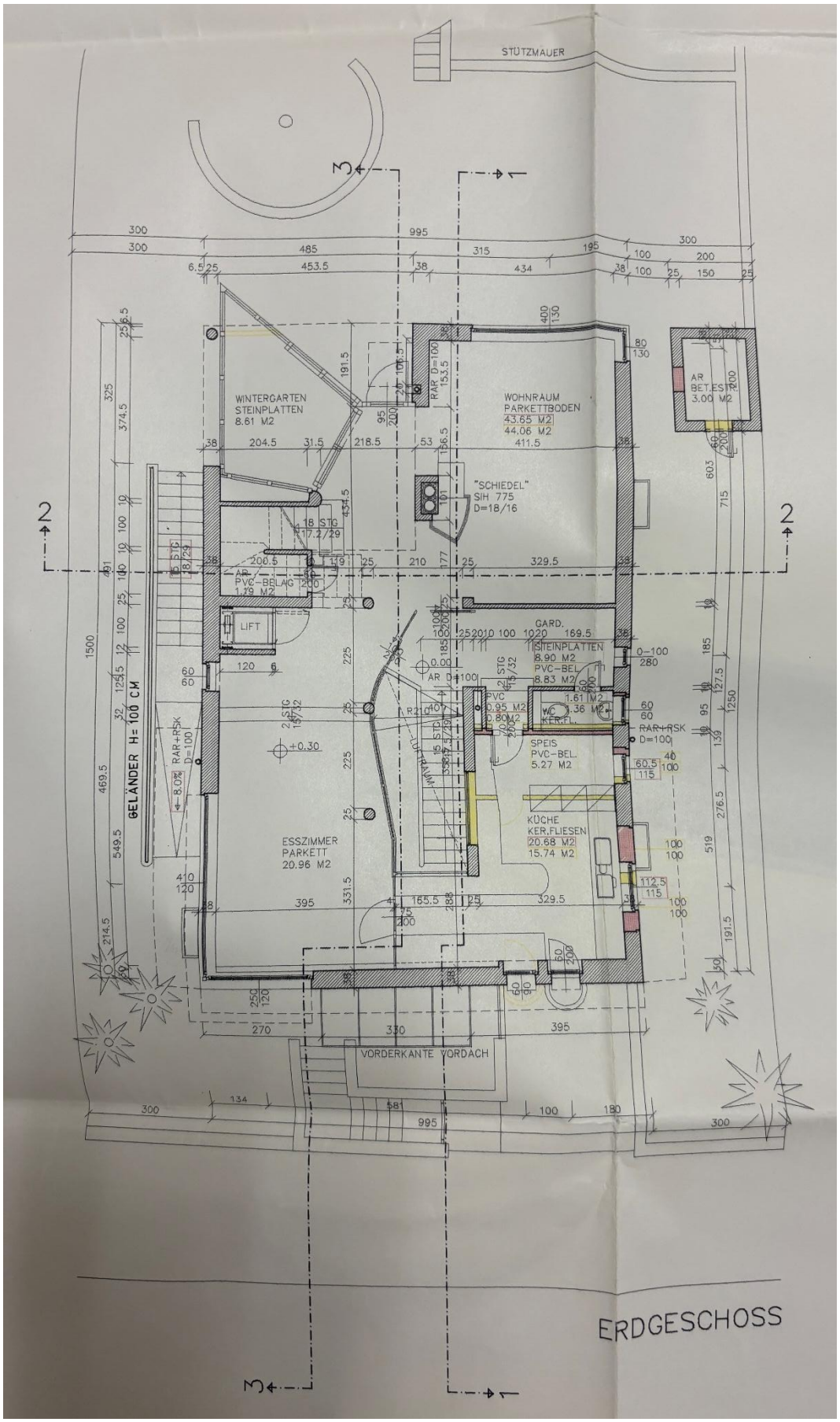

SCHNITT 33

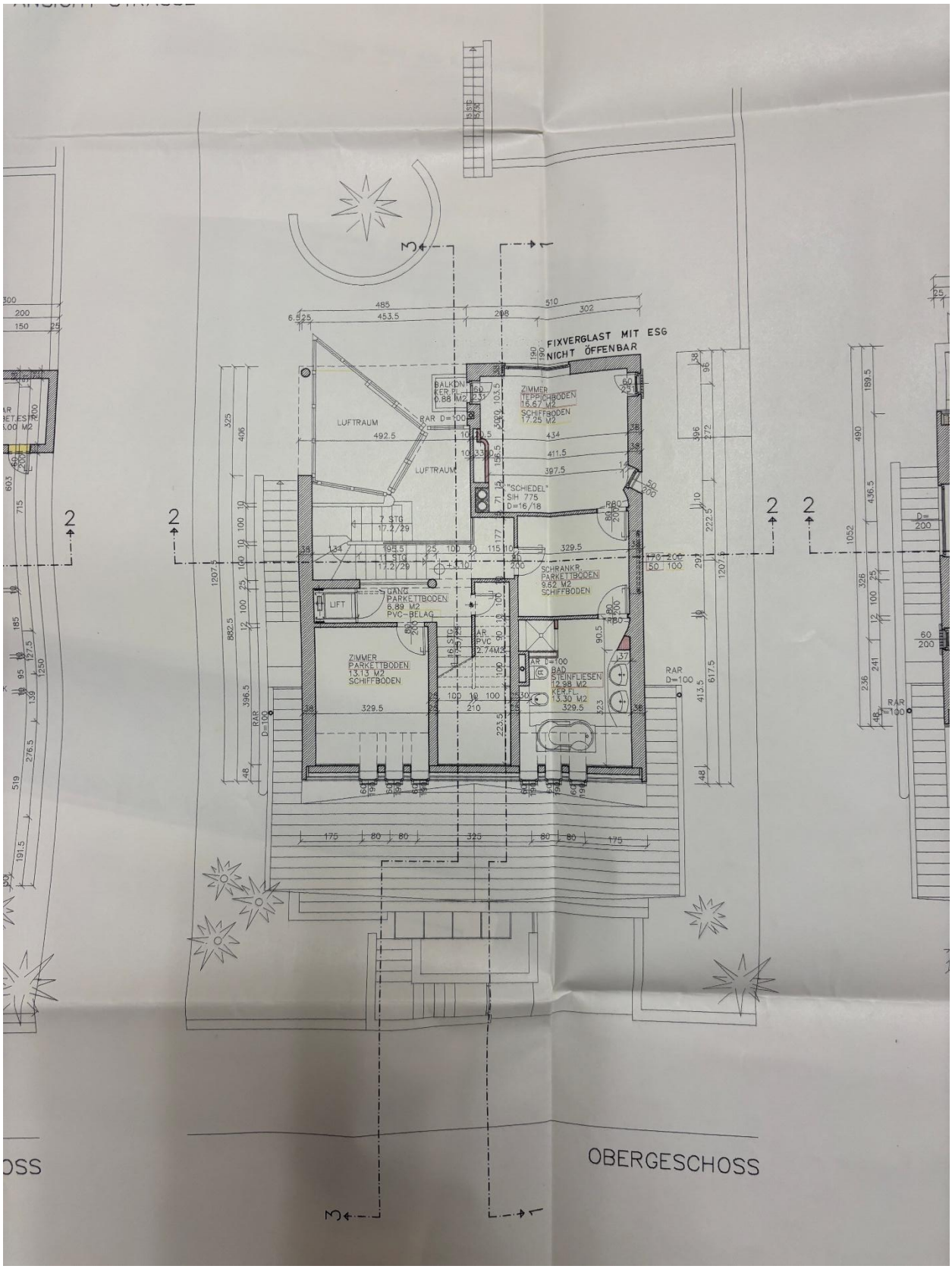

STÜTZ-
MAUER
SCHNITT 11

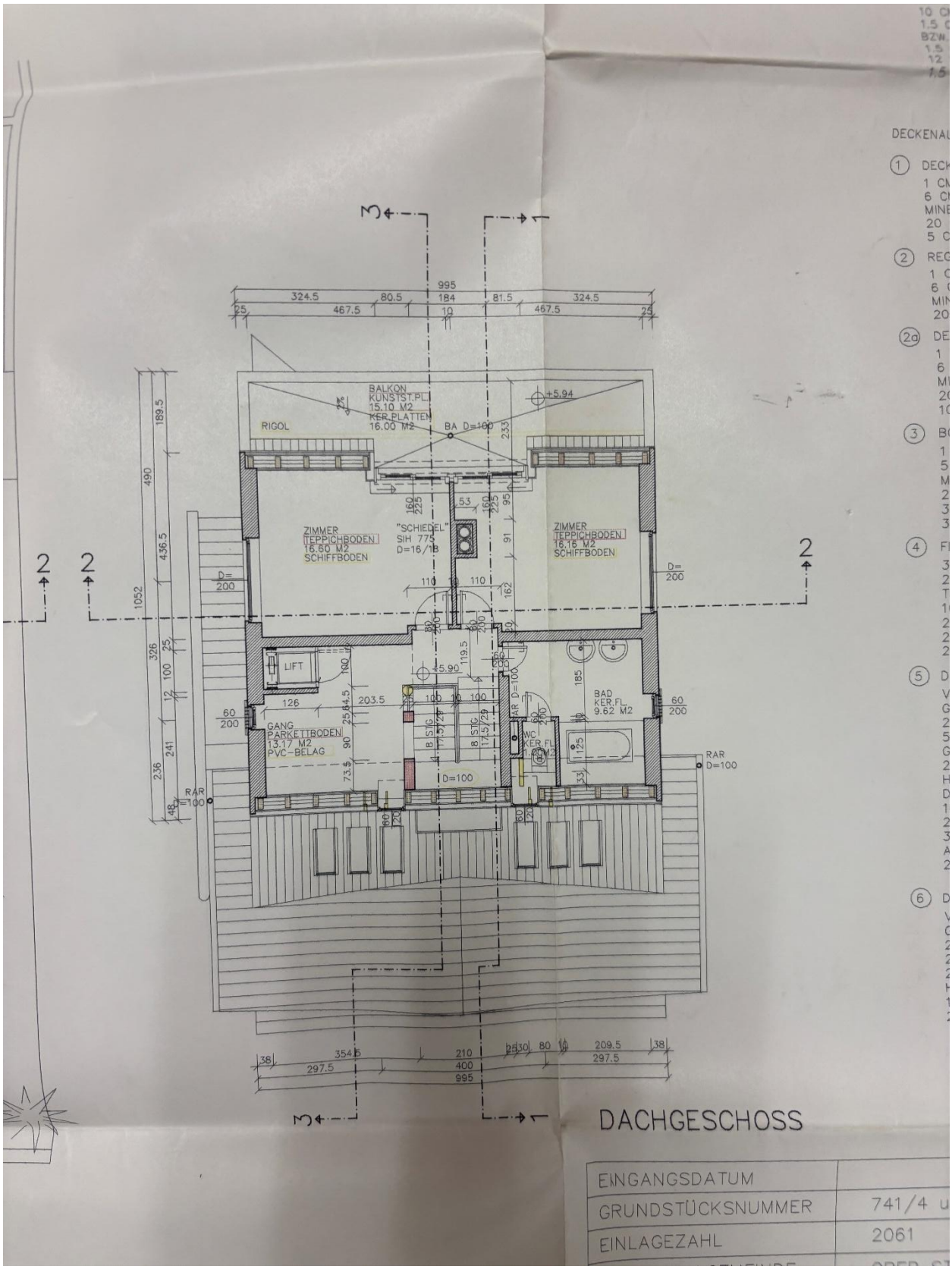

+11.00
+10.30
HARTGLAS FIX VERGLAST
HARTGLAS FIX VERGLAST
+5.90
+3.10
18 STG 17.2/29
0.00=108.20 Ü.WR.NULL
-2.70
-5.10
+2.40
SCHNITT 22


2. KELLERGESCHOSS
GEHSTEIG
SICKERSCHACHT
METALLTOR
RAMPE 12%
DRAINAGE SPÜHLSTUTZEN
DRAINROHR D=100
ABL.HEIZR.F90 UMMANTELT MIT 3x1.5CM GKF-PL
ZUL. HEIZR. F90 UMMANTELT MIT 3x1.5CM GKF-PLATTEN
GARAGE
KER.FLIESEN 56.74 M2
BETONESTRICH ÖLDICHT VERS. 53.59 M2
KELLER PVC-BELAG 8.14 M2 13.22 M2
HEIZRAUM PVC-BELAG 8.94 M2 12.91 M2
HYDR.R. PVC 2.47 M2
HYDR.R. PVC 2.38 M2
VORR. PVC 9.91 M2
VORR. PVC 6.35 M2
LIFT
KELLER PVC-BELAG 23.29 M2 16.36 M2
FLUR PVC-BELAG 6.79 M2 9.02 M2
KELLER PVC-BELAG 3.70 M2 4.20 M2
MÜLL 1.82 M2
"SCHIEDEL" SIH 775 D=18/16
RAR+RSK D=100 KS 102.45
PVC D=100
PVC D=150
STZ D=150
ENTL 20/20 ZUL. 20/20
RAR D=100
ENTL 15/15
ENTL 15/15
995
300
442.5
216.5
229
127.5
101.5
332.5
414.5


DRAINAGE SPÜHLSTUTZEN
SAUNA SCHIFFB. 4.40 M2
VR. KER.FL. 4.93 M2 4.75 M2
ABSTELLRAUM KELLER PVC-BELAG 18.82 M2 19.07 M2
ENTL. SAUNA 15/15
FITNESSRAUM KER.FL. 15.39 M2 SCHIFFBODEN 15.66 M2
WEINKELLER STEINBODEN 1.60 M2
ENTL. ETERNIT
"SCHIEDEL" SIH 775 D=18/16
LÜFTUNG HEIZR./GARAGE F90 UMMANTELT
LIFT
GANG STEINPL. 4.18 M2 3.50 M2
GANG STEINPL. 19.85 M2 19.74 M2
WASCHKÜCHE PVC-BELAG 11.98 M2 11.90 M2
WC KER.FL. 1.55 M2
HOBBYRAUM TEPPICHBODEN 16.79 M2 SCHIFFBODEN 16.53 M2
ARBEITSRAUM TEPPICHBODEN 17.59 M2 SCHIFFBODEN 17.33 M2
PODEST STEINPL. 9.23 M2
VORDERKANTE VORDACH
SICKERSCHACHT
1. KELLERGESCHOSS


STÜTZMAUER
WINTERGARTEN
STEINPLATTEN
8.61 M2
WOHNRAUM
PARKETTBODEN
43.65 M2
44.06 M2
411.5
AR
BET.ES
3.00 M2
"SCHIEDEL"
SIH 775
D=18/16
18 STG
17.2/29
AR
PVC-BELAG
1.79 M2
LIFT
GARD.
STEINPLATTEN
8.90 M2
PVC-BEL.
8.83 M2
AR D=100
PVC
0.95 M2
0.80M2
1.61 M2
WC
KER.FL.
SPEIS
PVC-BEL.
5.27 M2
KÜCHE
KER.FLIESEN
20.68 M2
15.74 M2
ESSZIMMER
PARKETT
20.96 M2
GELÄNDER H=100 CM
RAR+RSK
D=100
RAR+RSK
D=100
+0.30
+8.0%
VORDERKANTE VORDACH
ERDGESCHOSS


FIXVERGLAST MIT ESG
NICHT ÖFFENBAR
BALKON
KER.FL.
6.88 M2
ZIMMER
TEPPICHBODEN
15.67 M2
SCHIFFBODEN
17.25 M2
LUFTRAUM
LUFTRAUM
"SCHIEDEL"
SIH 775
D=16/18
7 STG
17.2/29
11 STG
17.2/29
LIFT
GANG
PARKETTBODEN
6.89 M2
PVC-BELAG
SCHRANKR.
PARKETTBODEN
9.62 M2
SCHIFFBODEN
ZIMMER
PARKETTBODEN
13.13 M2
SCHIFFBODEN
BAR
PVC
2.74M2
BAD
STEINFLIESEN
12.98 M2
KER.FL.
13.30 M2
RAR D=100
OBERGESCHOSS


DECKENAU
1 DECK
1 CM
6 CM
MINE
20
5 C
2 REC
1 C
6 C
MIN
20
2a DE
1
6
M
20
10
3 B
1
5
M
2
3
3
4 F
3
2
T
1
2
2
2
5 D
V
G
2
5
G
2
H
D
1
2
3
A
2
6 D
V
C
2
2
2
H
1
995
324.5
80.5
184
81.5
324.5
25
467.5
10
467.5
25
BALKON
KUNSTST.PL.
15.10 M2
KER.PLATTEN
16.00 M2
RIGOL
BA D=100
+5.94
2%
253
189.5
490
436.5
1052
326
25
100
12
241
236
48
RAR
D=100
ZIMMER
TEPPICHBODEN
16.60 M2
SCHIFFBODEN
"SCHIEDEL"
SIH 775
D=16/18
ZIMMER
TEPPICHBODEN
16.16 M2
SCHIFFBODEN
D=
200
160
225
53
160
225
95
91
110
10
110
162
2
2
2
2
LIFT
180
+5.90
119.5
126
203.5
84.5
25
90
73.5
100
10
100
18 STIG
17.5
29
GANG
PARKETTBODEN
13.17 M2
PVC-BELAG
D=100
RAR D=100
WC
KER.FL.
1.62 M2
BAD
KER.FL.
9.62 M2
185
125
33
60
200
60
200
RAR
D=100
38
297.5
354.5
210
400
995
25
30
80
209.5
297.5
38
DACHGESCHOSS
EINGANGSDATUM
GRUNDSTÜCKSNUMMER
741/4 u
EINLAGEZAHL
2061

## 6.5. Magistrat der Stadt Wien (auszugsweise) - Abgaben

Stadt Wien | Rechnungs- und Abgabenwesen

Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

Sachverständigenbüro Strafella
per E-Mail: sl@strafella.at

Magistrat der Stadt Wien
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice
Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86145
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-525932-2026-1
GB 01209 Ober St. Veit - EZ 2061 - 1130 Wien –
Schweizertalstraße 44, Stefan Pöll

Wien, 14. April 2026

Guten Tag, Mag. Georg Strafella,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 6. April 2026 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende Forderungen bestehen:

Zentrale Einbringung

| | |
|---|---|
| Grundbesitzabgaben, Fälligkeit 15.2.2026 | in der Höhe von 304,52 Euro |
| Verwaltungsabgabe für Änderung Müll, Fälligkeit 9.6.2025 | in der Höhe von 6,54 Euro |
| Wasser-/Abwassergebühr, Fälligkeit 15.4.2026 | in der Höhe von 428,90 Euro |
| Gesamtrückstand | in der Höhe von 739,96 Euro |