

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 06.06.2025

GZ 24 E 17/25h

25070-1140

BEWERTUNGSGUTACHTEN

unbebautes GRUNDSTÜCK mit Baulandwidmung



Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft

Grundbuch: 01204 Hadersdorf

Einlagezahl: 37

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Hauptstraße 44 / Mauerbachstraße 3

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Planunterlagen
Beilage 3	Fotodokumentation

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	unbebautes GRUNDSTÜCK mit Baulandwidmung Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 37 1140 Wien, Hauptstraße 44 / Mauerbachstraße 3
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 17/25h des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 37 1140 Wien, Hauptstraße 44 / Mauerbachstraße 3 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	15.05.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	15.05.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	09.05.2025
Besichtigung vom:	15.05.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 09.05.2025 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 13.05.2025 Abfrage MA06 (Abgaben) am 15.05.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 20.05.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 20.05.2025 Lärmkarte - Straßenverkehr und Schienenverkehr am 05.06.2025 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Kaufvertrag vom 13.07.2018 Schreiben MA 6 - Buchhaltungsabteilung 34 vom 16.05.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 37

Letzte TZ 1416/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.84	Gärten(10)	238	Hauptstraße 44 Mauerbachstraße 3

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

a 6066/2018 IM RANG 3554/2018 Kaufvertrag 2018-07-13 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

2 a 6066/2018 Pfandurkunde 2018-07-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--

für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)

c 5354/2024 Hypothekarklage (HG Wien, 51 Cg 124/24b)

d 1416/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR

3a

3 a 1416/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 701.372,87 samt Zinsen laut

Exekutionsbewilligung vom 2025-03-28, Kosten EUR 7.506,88

samt 4 % Z seit 2025-01-20, Kosten EUR 291,66,

Antragskosten EUR 2.030,--

für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 094262x)

(24 E 17/25h)

PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .84 in der EZ 37 und grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 10m an die Mauerbachstraße und südseitig ebenfalls mit einer Länge in Straßenflucht von rund 10m an die Hauptstraße. Das Grundstück ist unbebaut und gärtnerisch ungepflegt sowie mit Gestrüpp, einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen ("Wildwuchs").

Die Liegenschaft ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen.



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 37	238 m ²
------------------------------------	-------	--------------------

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

Baubehördliche Bewilligungen

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft existiert keine Baubewilligung.

Anmerkung: Im Jahr 2021 erfolgte eine Einreichung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen, diese wurde seitens der Baubehörde abgewiesen.

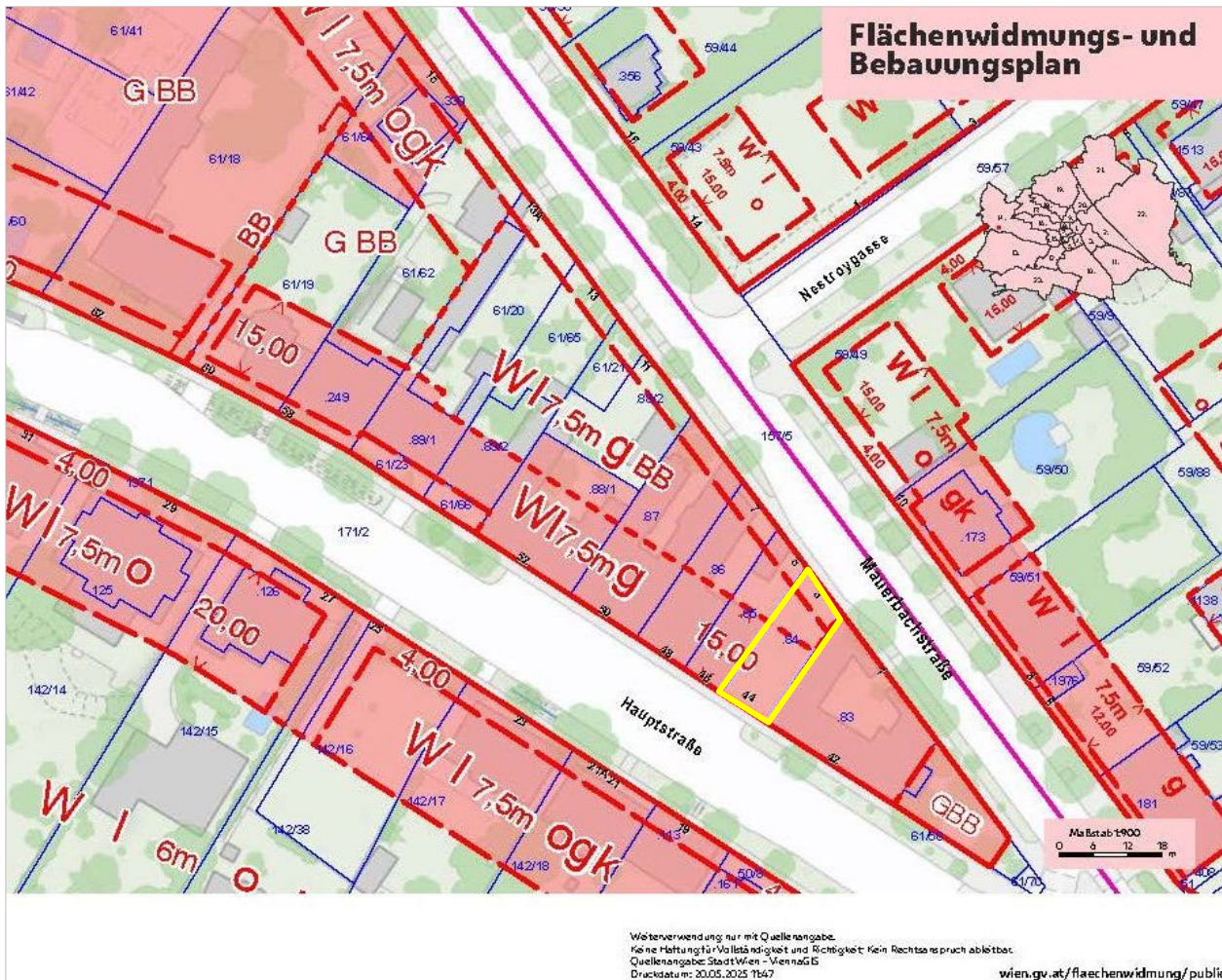
Aufschließung - Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 8218) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in geschlossener Bauweise und mit einer Höhenbeschränkung auf 7,5m, BB1....die Unterbrechung der geschlossenen Bebauung im Bereich der festgelegten Fläche zulässig. An der Mauerbachstraße ist für einen 4m breiten Grundstücksstreifen (Vorgarten) "G - Gärtnerische Ausgestaltung" widmungsmäßig festgelegt.

Die Liegenschaft liegt in einer **Schutzzone**.



Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 34 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	49,75 €	
Wasser-/Abwassergebühr	30,36 €	<i>verbrauchsabhängig</i>

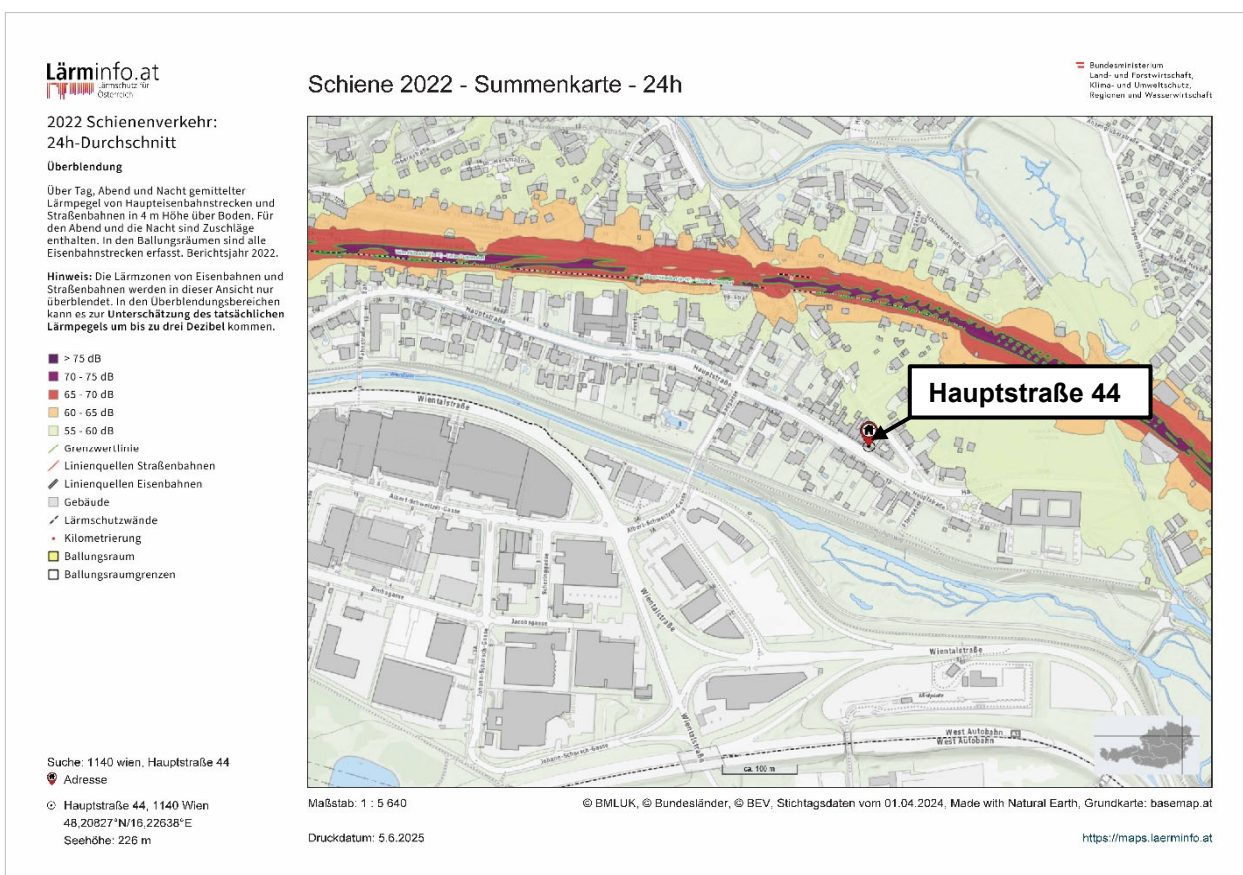
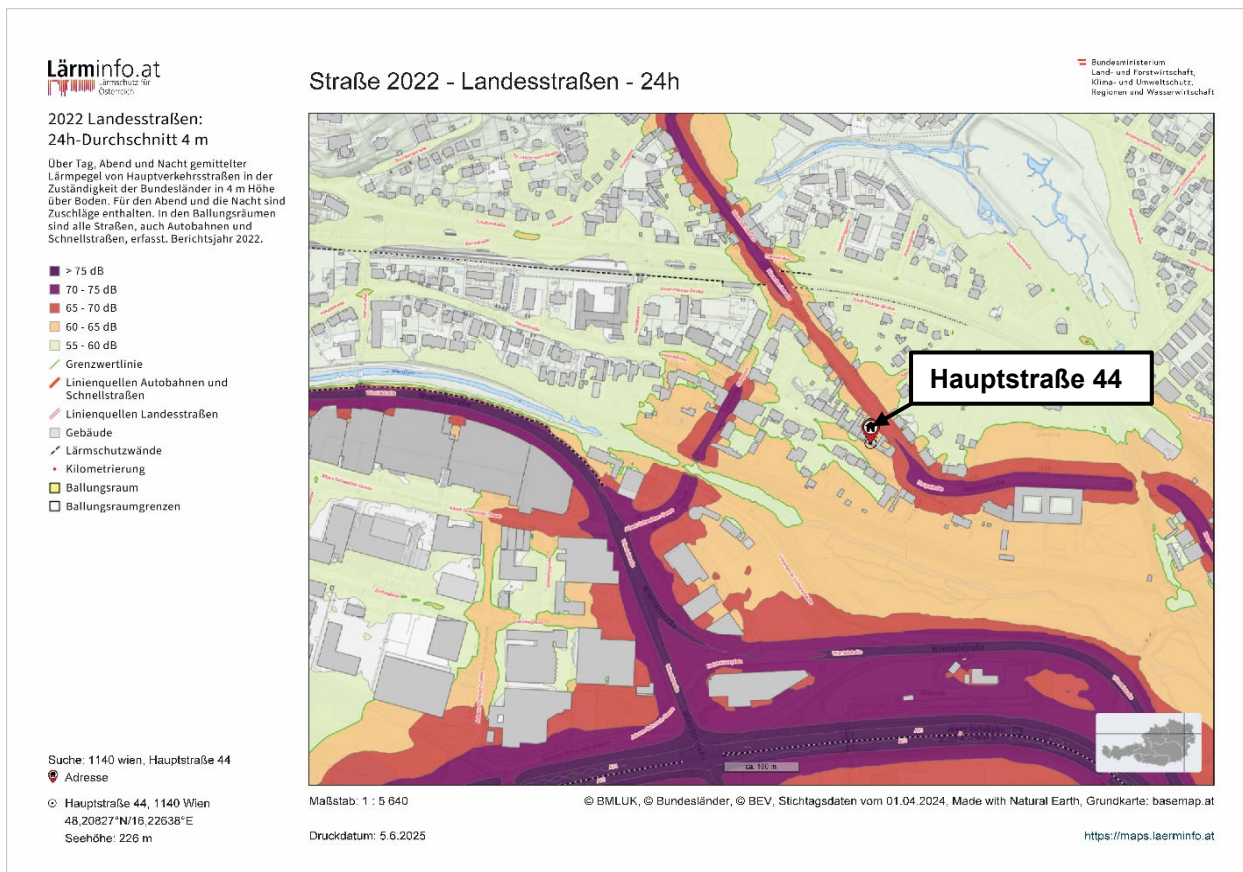
Auf dem Abgabenkonto besteht gemäß dem Schreiben der Buchhaltungsabteilung 34 derzeit ein Rückstand in Höhe von € 51,03.

Bestandsrechte

Die Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Lärmkarte - Straßenverkehr und Schienenverkehr



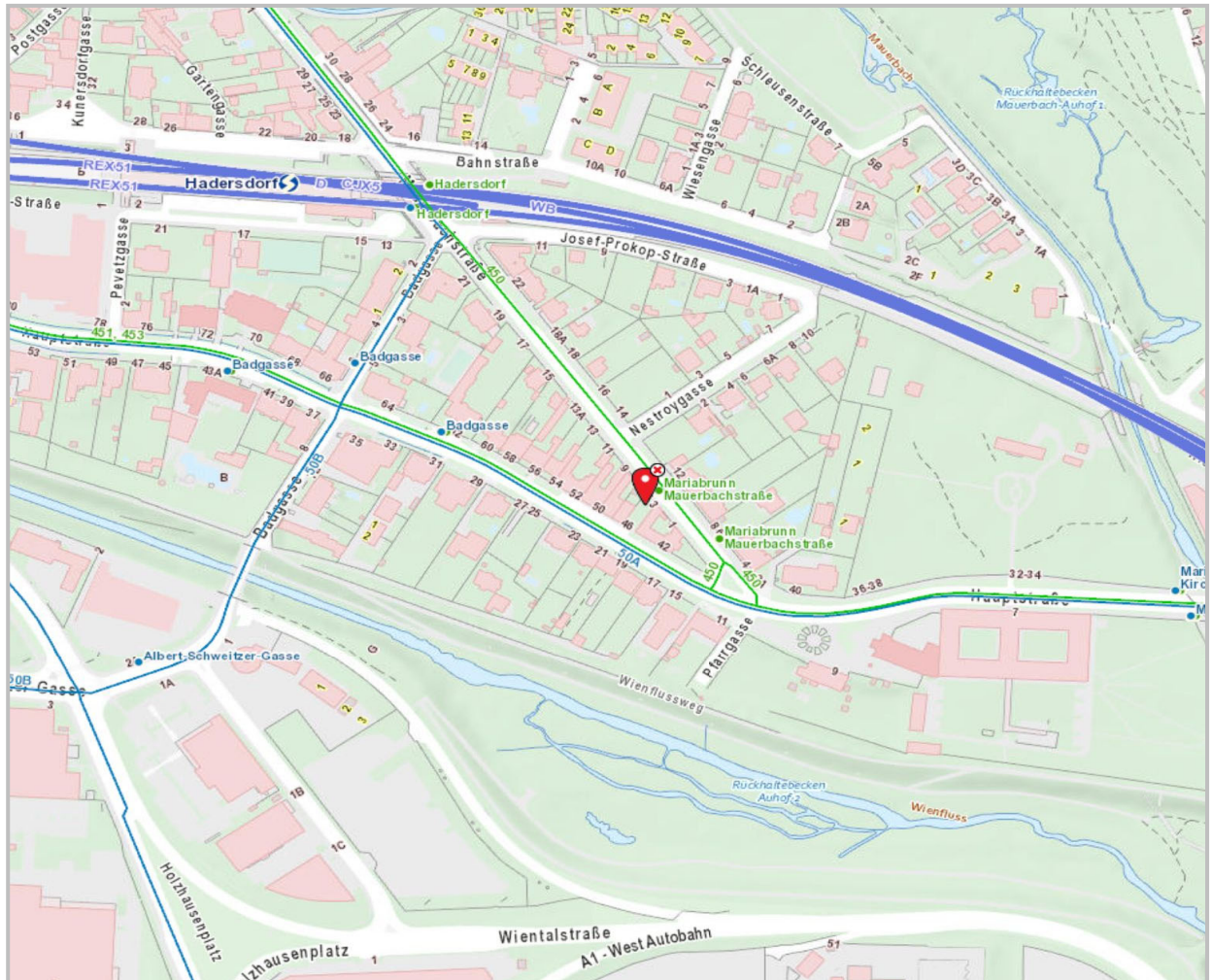
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 20.05.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in mittlerer Wohnlage an der Hauptstraße sowie an der Mauerbachstraße im 14. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Westbahnstrecke im Norden und dem Wienfluss im Süden in einem großteils mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Betriebsobjekten besiedelten Wohngebiet.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Hauptstraße bzw. Mauerbachstraße.

Über die Badgasse und die Wientalstraße ist die nahe Anschlussstelle "Auhof" der A1 - Westautobahn erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Autobuslinien zum Bahnhof "Wien - Hütteldorf" (Westbahn, Schnellbahn und U-Bahnlinie U4) sowie die Schnellbahn an der Westbahnstrecke (Bahnhof Hadersdorf) zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem in und um das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn gegeben.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind stadteinwärts an der Hadikgasse und dem Hietzinger Kai sowie stadtauswärts im angrenzenden Purkersdorf vorhanden.

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

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

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

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

Der Vergleichswert

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

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

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der Wert der sonstigen Anlagen

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

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

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

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2021 bis 2025 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Okt.21	400	1.450,0	3.271,8	580.000
2	Nov.21	1.542	1.621,3	52.212,3	2.500.000
3	Dez.21	890	2.022,5	396.522,1	1.800.000
4	Mai.22	489	1.145,2	61.305,8	560.000
5	Okt.22	366	1.256,8	18.496,0	460.000
6	Apr.23	665	1.172,9	48.356,0	780.000
7	Mär.25	606	1.080,6	97.468,8	654.840
			9.749,3	677.632,8	
			yl = 1.392,8	112.938,8	
Standardabweichung (s) =				336,1	
				yl + 2s = 2.064,9	€/m ²
				yl - 2s = 720,7	€/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Okt.21	400	1.450,0	580.000
2	Nov.21	1.542	1.621,3	2.500.045
3	Dez.21	890	2.022,5	1.800.025
4	Mai.22	489	1.145,2	560.003
5	Okt.22	366	1.256,8	459.989
6	Apr.23	665	1.172,9	779.979
7	Mär.25	606	1.080,6	654.844
Summen		4.958	9.749,3	7.334.883
arithmetisches Mittel			1.392,8	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 1.390 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

238 m² x 1.390 = 330.820 €

Berücksichtigung sonstiger wertmäßiger Umstände

0 €

Vergleichswert

330.820 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 37 mit Abfragedatum 09.05.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
2  a 6066/2018 Pfandurkunde 2018-07-12
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--
    für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)
  c 5354/2024 Hypothekarklage (HG Wien, 51 Cg 124/24b)
  d 1416/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR
    3a
3  a 1416/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 701.372,87 samt Zinsen laut
    Exekutionsbewilligung vom 2025-03-28, Kosten EUR 7.506,88
    samt 4 % Z seit 2025-01-20, Kosten EUR 291,66,
    Antragskosten EUR 2.030,--
    für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 094262x)
    (24 E 17/25h)
    PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 2
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		330.820 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		330.820 €
Rechte und Lasten		0 €
		330.820 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 331.000 €

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

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 37
mit Rechte und Lasten**

331.000 €

(in Worten Euro Dreihunderteinunddreißigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 37.

Vermessungstechnische Überprüfungen der Grundstücksgrenzen in Bezug auf den derzeitigen Grundstücksbestand erfolgten im Zuge der Befundaufnahme und Erstellung des Bewertungsgutachtens keine.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 13 Seiten.

25070-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN unbebautes GRUNDSTÜCK mit Baulandwidmung

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft

Grundbuch:	01204 Hadersdorf
Einlagezahl:	37
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Adresse:	1140 Wien, Hauptstraße 44 / Mauerbachstraße 3

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Planunterlagen
Beilage 3	Fotodokumentation

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 37

Letzte TZ 1416/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.84	Gärten(10)	238	Hauptstraße 44 Mauerbachstraße 3

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

a 6066/2018 IM RANG 3554/2018 Kaufvertrag 2018-07-13 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

2 a 6066/2018 Pfandurkunde 2018-07-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--
für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)

c 5354/2024 Hypothekarklage (HG Wien, 51 Cg 124/24b)

d 1416/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR

3a

3 a 1416/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 701.372,87 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2025-03-28, Kosten EUR 7.506,88
samt 4 % Z seit 2025-01-20, Kosten EUR 291,66,
Antragskosten EUR 2.030,--

für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 094262x)
(24 E 17/25h)

PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 2

***** HINWEIS *****

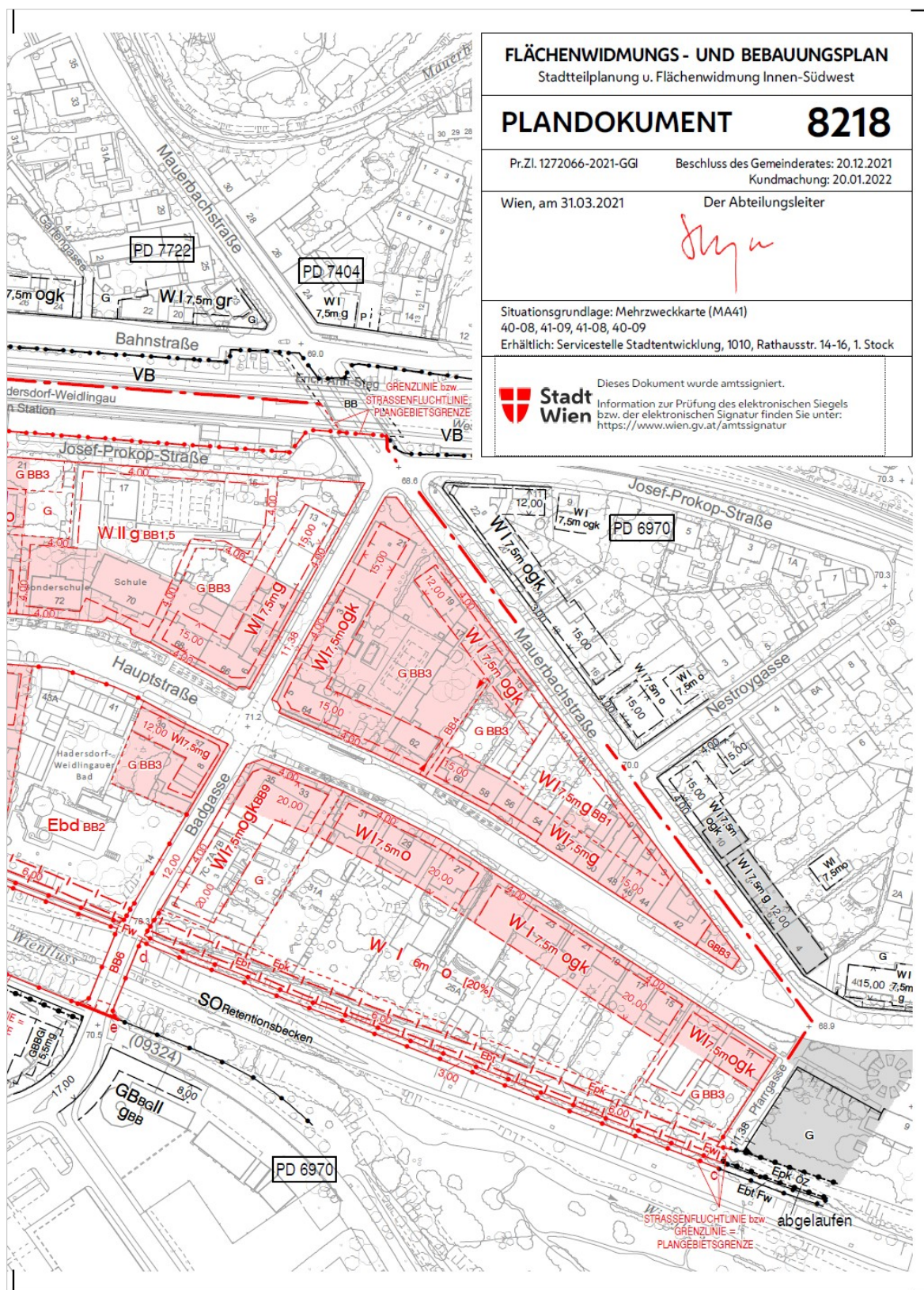
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ORTHO-KATASTER



FLÄCHENWIDMUNG

Auszug aus Plandokument 8218



M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Innen Südwest

Plandokument 8218

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20. Dezember 2021, Pr. Zl. 1272066-2021-GGI, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8218 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Josef-Palme-Platz, Alois-Czedik-Gasse,
Alois-Czedik-Steg, Linienzug a-b, Trasse Westbahn,
Mauerbachstraße, Pfarrgasse, Linienzug c-d
(Wienfluss-Radweg), Dr.-Karl-Lueger-Brücke,
Linienzug e-f (Wienfluss) und Wientalstraße im
14. Bezirk, Kat. G. Hadersdorf und Kat. G. Weidlingau
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der
Bauordnung für Wien für einen Teil des Plangebietes

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der Bauordnung für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der Bauordnung für Wien) vom 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der Querschnitte von Verkehrsflächen:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von ab 11,0 m, wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

Bei einer Straßenbreite von 8,0 m bis unter 11,0 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite herzustellen.

Bei einer Straßenbreite bis unter 8,0 m sind Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen.

- 2.2. In der Bahnstraße, Josef-Prokop-Straße, Pevetzgasse, Badgasse, Mauerbachstraße und der Hauptstraße ist der Bestand der Baumreihen sicher zu stellen.

3. Bestimmungen ohne Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen BB

- 3.1. Entlang der Baulinien dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an Baulinien die Errichtung von Erkern untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
- 3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf außerhalb der Schutzzone nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.3. Der oberste Abschluss des Daches darf innerhalb der Schutzzone nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.4. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- 3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 12 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt.
- 3.6. Für alle übrigen Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m wird bestimmt: Die zur Errichtung gelangenden Dächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.7. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Rangier- und Zufahrtsflächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.8. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.9. Innerhalb der mit gärtnerischer Ausgestaltung bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- 3.10. Dächer innerhalb der Schutzzone dürfen eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 45 Grad nicht überschreiten. Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig.
- 3.11. Auf den als Bauland/Wohngebiet gewidmeten und mit Bauklasse I ausgewiesenen Grundflächen innerhalb der Schutzzone dürfen einschließlich der Dachgeschoße höchstens drei Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.
- 3.12. Entlang der Straßenfronten dürfen innerhalb der Schutzzone keine Dachaufbauten sowie Balkone errichtet werden.
- 3.13. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 von Hundert, gemäß dem Stand der Technik zu begrünen.

4. Bestimmungen mit Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen BB

- 4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 4.2. Auf den mit Ebd BB2 bezeichneten Grundflächen darf die Gebäudehöhe 7,5 m nicht überschreiten.
- 4.3. Innerhalb der mit G BB3 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden untersagt.
- 4.4. Entlang der mit BB4 bezeichneten Linie ist die Errichtung von vollflächigen Einfriedungen, an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften, bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 4.5. Auf den mit BB5 bezeichneten Flächen dürfen die zur Errichtung gelangenden Gebäude nur für Bildungs- und Betreuungszwecke sowie für soziale Zwecke verwendet werden.
- 4.6. Für den mit BB6 bezeichneten Bereich werden übereinanderliegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als Grünland/Erholungsgebiet-Wasserfläche, der darüber liegende Raum als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.
- 4.7. Für den mit BB7 bezeichneten Bereich werden übereinanderliegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als Verkehrsband und der darüber liegende Raum als öffentliche Verkehrsfläche und Fußweg festgesetzt wird.
- 4.8. Auf den mit BB8 bezeichneten Flächen dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoss nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
- 4.9. Für die mit BB9 bezeichneten Flächen hat die Raumhöhe im Erdgeschoß mindestens 3,0 m zu betragen.

Der Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

FOTODOKUMENTATION



Ansicht Mauerbachstraße



Ansicht Hauptstraße