

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, 08.09.2026

GZ 24 E 20/26a

26084-1140

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Z W E I F A M I L I E N H A U S



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

Grundbuch: 01204 Hadersdorf

Einlagezahl: 1173

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Karl-Bekehrty-Straße 14

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Planunterlagen
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)

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	Z W E I F A M I L I E N H A U S Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 1173 1140 Wien, Karl-Bekehrty-Straße 14
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 20/26a des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 1173 1140 Wien, Karl-Bekehrty-Straße 14 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	08.07.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	08.07.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 05.07.2026

Besichtigung vom: 08.07.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 05.07.2026 und am 20.08.2026
Abfrage MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen am 08.07.2026
Erhebung MA 37/14. Bezirk am 07.07.2026
Abfrage Flächenwidmungsplan am 21.07.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 21.07.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Plan zur Erbauung eines Zweifamilienhauses vom Juli 1934
Verhandlungsschrift Bauverhandlung Zweifamilienhaus, Zl.B-150/34
Baubewilligung Zweifamilienhaus, Zl.B - 150/34 vom 18.08.1934
Beschreibung Ölfeuerungsanlage aus 1966
Befund Feuerungsanlage vom 14.11.1975
Bescheid Baubewilligung Ölfeuerungsanlage
M.Abt.35 - Ab/XIV/100/66 vom 13.12.1966
Bescheid Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage
MA 35 - Ab 14/114/74 vom 20.11.1973
Bescheid Vorschriftswidrigkeit, MA37/1419020-2021-1 vom 11.02.2022
Grenzprotokoll zur Grenzverhandlung vom 21.07.2023
Bauanzeige Fenstertausch und bauliche Änderungen vom 27.09.2023
Mitteilung betreffend Ansuchen um Vorprüfung
MA37/1240570-2023-1 vom 01.12.2023
Mail vom 12.08.2024 betreffend Schädlingsbefall des Dachstuhls
Einreichplan Fenstertausch und bauliche Änderungen vom 23.09.2025
Gutachten SBBA Architekten vom 08.10.2025
Einreichplan Garage - ohne Datum und ohne Unterschrift
Bestandsplan vom 06.07.2026
Gutachterliche Stellungnahme zur Parifizierung der Liegenschaft
vom 06.07.2026, Arch. DI Regina M. Lettner
Schriftliche und mündliche Gutachten Mag. Thomas N. Malloth
und DI Philipp Sanchez de la Cerda aus den Jahren 2022 bis 2025
Angebot Schädlingsbekämpfung vom 07.07.2026

Einantwortungsbeschluss vom 17.03.2015

Schreiben MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen vom 20.07.2026

Energieausweis vom 09.06.2026

Bescheid MA 64 vom 26.05.2015
Bescheid MA 64 vom 06.06.2016
Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
MA 21 A, Plandokument 7701

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1173

Letzte TZ 2021/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
378/34	GST-Fläche	576	
	Bauf.(10)	14	
	Gärten(10)	562	Karl-Bekehrty-Straße 14
.1181	Bauf.(10)	* 112	
	GESAMTFLÄCHE	688	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3526/1934 6646/2016 Realrecht des Fahr- und Gehweges gegen EZ
1160-1170, 1172, 1173 - 1176 und Gst 378/40
- 3 a 6646/2016 Bauplatz auf Gst 378/34 .1181
- 4 a 6646/2016 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
nach Pkt. 1.) Bescheid 2015-05-26

***** B *****

7 ANTEIL: 1/2

-
- a 2828/2010 Schenkungsvertrag 2010-05-12 Eigentumsrecht
 - b 5157/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-17 Eigentumsrecht
 - c 5157/2015 Zusammenziehung der Anteile

8 ANTEIL: 1/2

-
- a 5157/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-17 Eigentumsrecht

***** C *****

- 4 a 2021/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens einer
gemeinschaftlichen Liegenschaft gem §§ 352ff EO
(24 E 20/26a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 1934 errichtet. *Gemäß mündlicher Auskunft der Eigentümer wurde das Gebäude nach 1945 hergestellt.* Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem unausgebauten Dachboden. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist jeweils eine Wohneinheit vorhanden.

Die Wohneinheiten bestehen jeweils aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Kabinett und einem weiteren Zimmer. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss rund 2,60m und im Obergeschoss rund 2,70m.

Im Kellergeschoss ist ein Gang, fünf Kellerräume und eine Sauna vorhanden. In einem Kellerraum ist ein gasbefuerter Heizkessel und ein 200 Liter Warmwasserspeicher vorhanden. Im ehemaligen Heizraum ist ein alter Ölheizkessel vorhanden. Die Raumhöhe beträgt im Kellergeschoss rund 2,15m.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Walmdach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassadenoberfläche ist verputzt, die Belichtung der Räume erfolgt im Erdgeschoss durch Holzkastenfenster und im Obergeschoss großteils durch Kunststofffenster. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Gas-Zentralheizungsanlage, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Rippen- bzw. Plattenheizkörper.

Gartenseitig - an der südseitigen Grundgrenze - ist eine Garage errichtet. Die Garage ist in einfacher Bauweise mit Blechwänden und ostseitig mit Betonsteinen errichtet, das Dach ist als Pultdach ausgebildet.

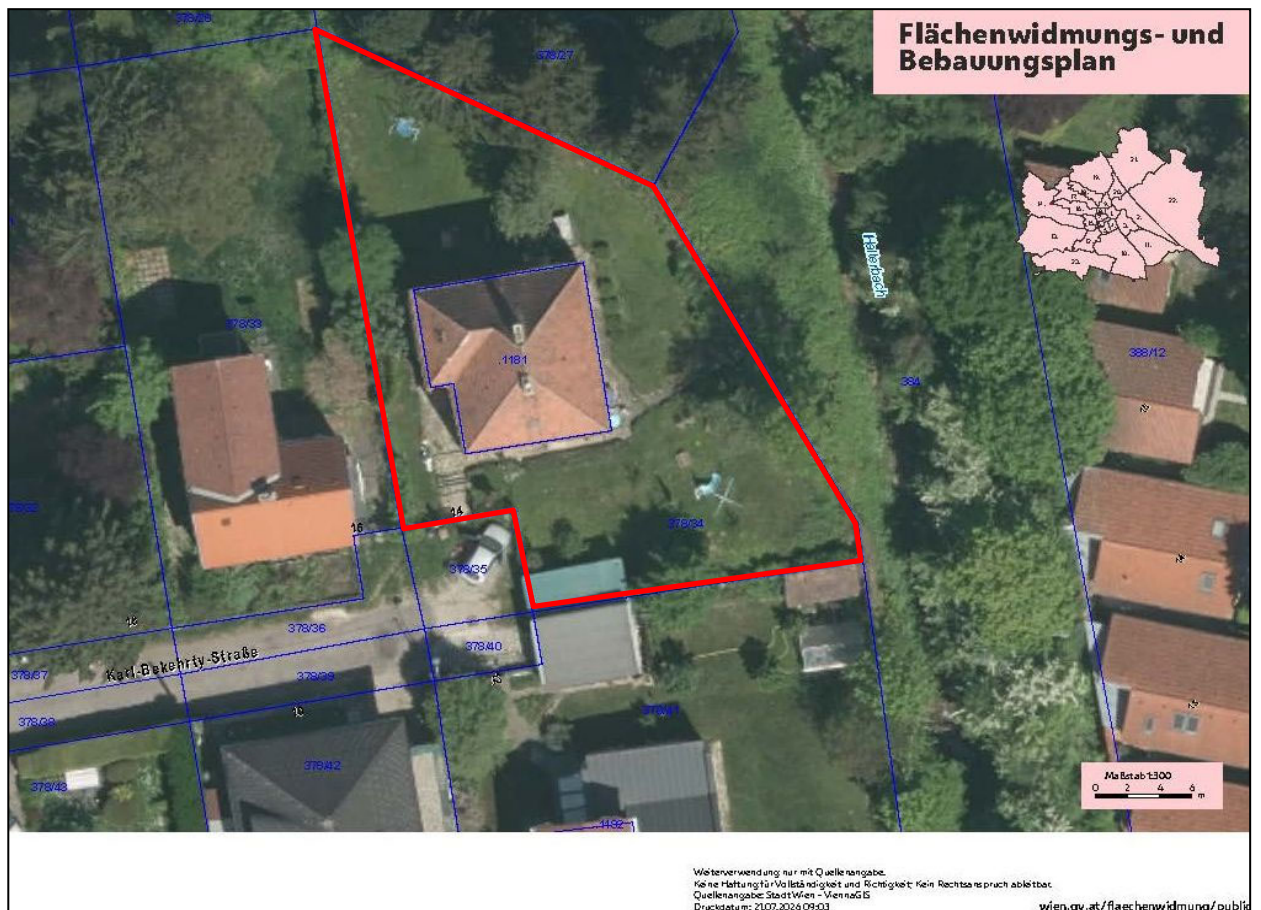
Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen und weist einen teilweise ungepflegten Zustand auf.

Die straßenseitige Einfriedung erfolgt durch einen Holzzaun, der Garten ist durch einen Maschendrahtzaun bzw. durch Grünhecken begrenzt.

Das Gebäude ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend **abgewohnten und abgenutzten Zustand** vorhanden. Im Kellergeschoss sind Feuchteschäden an den Wänden vorhanden. Verputz- bzw. Feuchteschäden sind im Erdgeschoss im Bad an der Decke über der Badewanne sichtbar. Der Holzdachstuhl weist gemäß Auskunft der Eigentümer einen Schädlingsbefall auf.

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



Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Vorraum und Stiegenhaus:

Boden: PVC-Belag
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Eingangstüre: Holzfüllungstüre in Holzarge
 Fenster: Holzkastenfenster
 Heizung: Rippenheizkörper

Leitungen auf Putz

Wohnung (Top 1)

Vorraum:

Boden: PVC-Belag
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holzfüllungstüre in Holzarge

WC:

Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzarge
 Fenster: Holzkastenfenster
 Heizung: Rippenheizkörper
 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
 kleines Handwaschbecken mit Armatur

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge (**b=0,66, h=1,91**)
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Rippenheizkörper
Badewanne mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Bidet
Waschmaschinenanschluss

Feuchteschaden an Decke über Badewanne

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Rippenheizkörper
sehr alte einfache U-förmige Küchenausstattung, teilweise ohne Geräte

Wohnzimmer:
Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Rippenheizkörper

Kabinett: Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Rippenheizkörper

Zimmer: Boden: Holzbretterboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Rippenheizkörper

Obergeschoss

Stiegenhaus:
Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: einfaches Holzfenster
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

Wohnung (Top 2)

Vorraum:
Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 1,20m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	Holzkastenfenster
	Heizung:	Rippenheizkörper
		Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang in Holzzarge
	Fenster:	Holzkastenfenster
	Heizung:	Rippenheizkörper
		Badewanne mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Waschmaschinenanschluss
Küche:	Boden:	PVC-Belag
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
		einfache Küchenausstattung mit Geräten
Wohnzimmer:		
	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Rippenheizkörper
		Kachelofen
Kabinett:	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Rippenheizkörper
Zimmer:	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Erdgeschoss:	rund	67,00 m²
Obergeschoss:	rund	70,00 m²
Wohnnutzfläche:	rund	137,00 m²
Kellergeschoss:	rund	69,00 m²

Die Nutzfläche sind dem vorliegenden Einreichplan entnommen.

Gebühren - öffentliche Abgaben

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

Grundsteuer	130,45 €	
Müllabfuhrabgabe	288,97 €	
Wassegebühr	173,47 €	(verbrauchsabhängig)
Senkgrubenräumung	532,02 €	
Gesamt	1.124,91 €	

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

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas- und Wasseranschluss. Die Abwässer werden in eine Senkgrube auf der Liegenschaft eingeleitet.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** für das Gebäude beträgt gemäß dem Energieausweis vom 09.06.2026 **rund 198 kWh/m²a**.

Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümer bestandfrei.

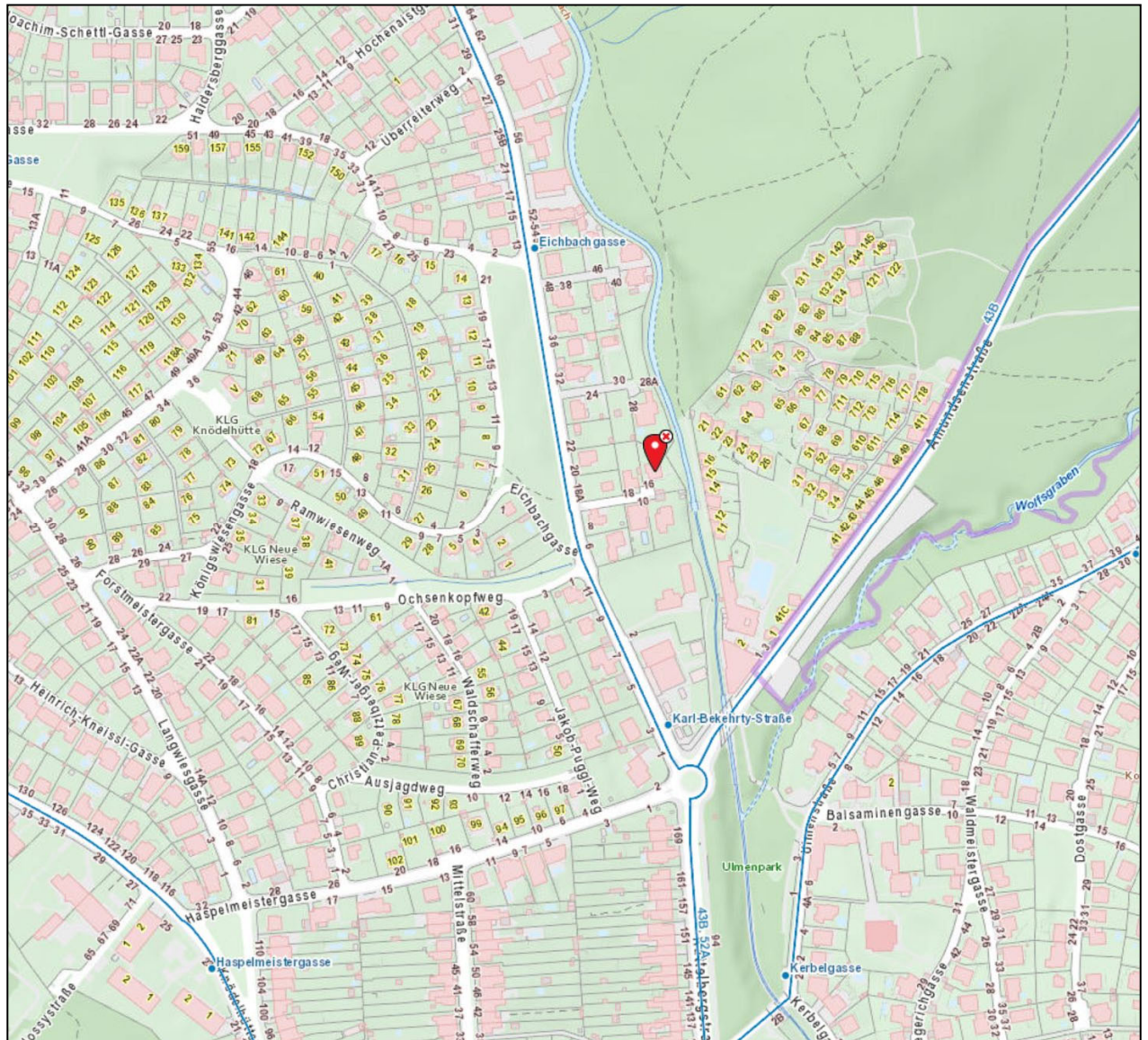
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 21.07.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage in unmittelbarer Nähe der Naherholungsgebiete "Baumgartner Wald" sowie "Schottenwald" im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem überwiegend mit Einfamilienhäusern besiedelten Wohngebiet.



Quelle: <https://www.wien.gv.at>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Amundsenstraße bzw. der Hüttelbergstraße in die Karl-Bekehrty-Straße. Über die Hüttelbergstraße und die Linzer Straße ist die Westausfahrt in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in der Karl-Bekehrty-Straße die Autobuslinie 52A zum Bahnhof "Wien - Hütteldorf" (Westbahn, Schnellbahn und U-Bahnlinie U4) zur Verfügung.

Infrastruktur

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

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

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

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

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 **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

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.

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.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben. Aus dem Jahr 2026 liegen keine geeigneten Daten vor.

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 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Mai.22	438	1.655,3	389.625,6	725.000
2	Nov.23	584	890,4	19.796,5	520.000
3	Aug.24	451	776,1	65.025,0	350.000
4	Apr.25	726	1.053,7	510,8	765.000
5	Nov.25	339	779,8	63.151,7	264.358
			5.155,3	538.109,6	
			yl = 1.031,1	134.527,4	
Standardabweichung (s) =				366,8	
				yl + 2s = 1.764,7	€/m ²
				yl - 2s = 297,5	€/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Mai.22	438	1.655,3	725.021
2	Nov.23	584	890,4	519.994
3	Aug.24	451	776,1	350.021
4	Apr.25	726	1.053,7	764.986
5	Nov.25	339	779,8	264.352
Summen		2.538	5.155,3	2.624.375
arithmetisches Mittel			1.031,1	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

1.030 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

688 m² x 1.030 = 708.640 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

10% Abschlag = -70.864 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

637.776 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
Kellergeschoss:	€ 1.450,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	137 m²	x	2.900 €/m² =	397.300 €
Kellergeschoss:	rund	69 m²	x	1.450 €/m² =	100.050 €

Normalherstellungswert per 07/2026	497.350 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

Herstellungswert zum Stichtag	497.350 €
--------------------------------------	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung	
Baujahr Einfamilienhaus	rund 1934
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre

Restnutzungsdauer	<i>rechnerische Annahme</i>	20 Jahre
--------------------------	-----------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter	60 / 80 Jahre =	0,750
----------------------------	-----------------	-------

Alterswertminderung linear	0,750
Restwert	0,250

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters- und zustandsbedingt
höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,131

Gesamte Wertminderung	0,881
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,119
-------------------	-------

88,1% Wertminderung von 497.350 € = -438.165 €

gekürzter Herstellungswert	59.185 €
-----------------------------------	-----------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Die vorhandenen Mängel und Schäden sind bei der Zustandswertminderung berücksichtigt.

Gebäude-Sachwert	59.185 €
-------------------------	-----------------

Wirtschaftliche Wertminderung	0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €

Gebäudewert	59.185 €
--------------------	-----------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 2% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen, Garage	1.184 €
--	---------

Bauwert	60.369 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden + 0,5% des Gebäudewertes angesetzt.	296 €
---	-------

Wert der sonstigen Anlagen	296 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtungen aufgrund des Alters	Zeitwert rund:	0 €
---	----------------	-----

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	637.776 €
Bauwert	60.369 €
Wert der sonstigen Anlagen	296 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	698.441 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1173 mit Abfragedatum 05.07.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****

- 1 a 3526/1934 6646/2016 Realrecht des Fahr- und Gehweges gegen EZ
1160-1170, 1172, 1173 - 1176 und Gst 378/40
- 3 a 6646/2016 Bauplatz auf Gst 378/34 .1181
- 4 a 6646/2016 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
nach Pkt. 1.) Bescheid 2015-05-26

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 4 a 2021/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens einer
gemeinschaftlichen Liegenschaft gem §§ 352ff EO
(24 E 20/26a)

Die Eintragung stellt im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft keine wertbeeinflussende Last dar.

Rechte und Lasten	0 €
--------------------------	------------

Verkehrswert

Sachwert		698.441 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		698.441 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		698.441 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	698.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1173 mit Rechte und Lasten

698.000 €

(in Worten Euro Sechshundertachtundneunzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 1173 Grundbuch 01204 Hadersdorf.***

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

26084-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN Z W E I F A M I L I E N H A U S

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

Grundbuch:	01204 Hadersdorf
Einlagezahl:	1173
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Adresse:	1140 Wien, Karl-Bekehrty-Straße 14

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Planunterlagen
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1173

Letzte TZ 2021/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
378/34	GST-Fläche	576	
	Bauf.(10)	14	
	Gärten(10)	562	Karl-Bekehrty-Straße 14
.1181	Bauf.(10)	* 112	
	GESAMTFLÄCHE	688	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3526/1934 6646/2016 Realrecht des Fahr- und Gehweges gegen EZ
1160-1170, 1172, 1173 - 1176 und Gst 378/40
- 3 a 6646/2016 Bauplatz auf Gst 378/34 .1181
- 4 a 6646/2016 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
nach Pkt. 1.) Bescheid 2015-05-26

***** B *****

7 ANTEIL: 1/2

-
- a 2828/2010 Schenkungsvertrag 2010-05-12 Eigentumsrecht
 - b 5157/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-17 Eigentumsrecht
 - c 5157/2015 Zusammenziehung der Anteile

8 ANTEIL: 1/2

-
- a 5157/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-03-17 Eigentumsrecht

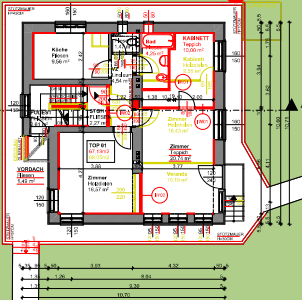
***** C *****

- 4 a 2021/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens einer
gemeinschaftlichen Liegenschaft gem §§ 352ff EO
(24 E 20/26a)

***** HINWEIS *****

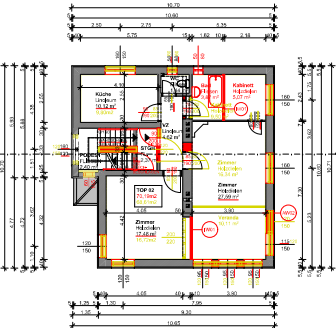
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

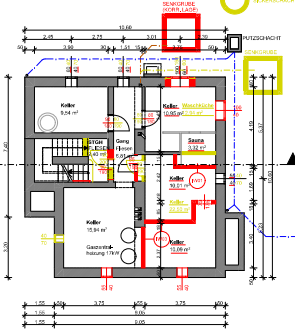
Beilage 2



BEDAUTE FLÄCHE

2. BATHEN (SCHNITT 15) 108,21 m²

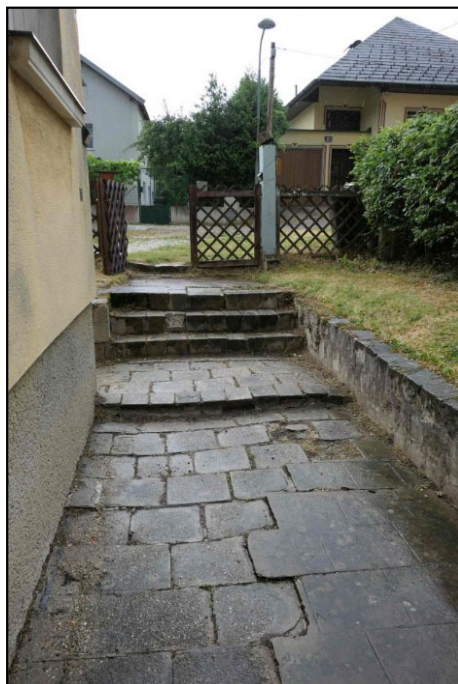




FOTODOKUMENTATION

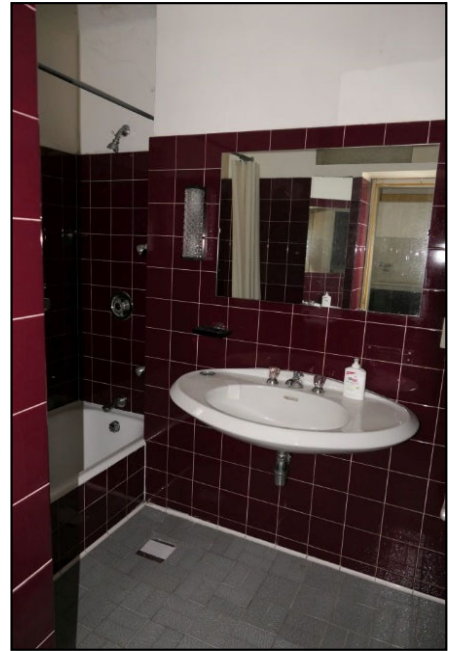






ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS





DACHBODEN



KELLERGECHOSS



AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

**ARCHITEKTIN DIPL.-ING. VERA KORAB**
Stadt-, Bautechnik- und bautechnische Zweitechnikerin

BEZEICHNUNG	Karl-Bekehrty-Straße 14	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1934
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2010
Straße	Karl-Bekehrty-Straße 14	Katastralgemeinde	Hadersdorf
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	01204
Grundstücksnr.	.1181; 378/34	Seehöhe	258 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E		E		E
F		F	F	
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten **Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



ARCHITEKTIN DIPL.-ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschaft m. b. H.
1220 Wien, Stadionsstrasse 13/10
E-Mail: vera.korab@zt-gesellschaft.at, Fax: 01 49 44

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	216,4 m²
Bezugsfläche (BF)	173,1 m²
Brutto Volumen (V _B)	727,2 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	504,0 m²
Kompaktheit (A/V)	0,69 1/m
charakteristische Länge (l _c)	1,44 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Wohnen

Heizlage	350 d
Heizgradtage	3734 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,89 W/m²K
LEK τ-Wert	77,26
Bauweise	mittelschwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kaltebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 172,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 280,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,71
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 172,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} = 292,6 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 42,901 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 198,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 42,544 kWh/a	HWB _{SK} = 196,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{sw} = 1,659 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 65,661 kWh/a	HEB _{SK} = 303,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,12
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,41
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3,006 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 68,667 kWh/a	EEB _{SK} = 317,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 77,648 kWh/a	PEB _{SK} = 358,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 74,541 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 344,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 3,107 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 14,4 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 13,658 kg/a	CO2eq,SK = 63,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,75
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PV _{Export,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09-06-2026
Gültigkeitsdatum	08-06-2036
Geschäftszahl	

ErstellerIn Dipl.-Ing. Vera Korab

Unterschrift

DIPL.-ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschaft m. b. H.
1220 Wien, Stadionsstrasse 13/10
E-Mail: vera.korab@zt-gesellschaft.at, Fax: 01 49 44

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.