

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter 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 Floridsdorf

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

Wien, 17.01.2026

25166-1210

GZ 89 E 25/25x

BEWERTUNGSGUTACHTEN

WEINGARTEN mit kleinem PRESSHAUS

1/6-Anteil



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft

Grundbuch: 01616 Stammersdorf

Einlagezahl: 3142

Anteil: 1/6 B-LNR. 4

Bezirksgericht: Floridsdorf

Adresse: 1210 Wien, Senderstraße 71

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Nutzungsvereinbarung

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	WEINGARTEN mit kleinem PRESSHAUS 1/6-Anteil Grundbuch 01616 Stammersdorf EZ 3142 B-LNR. 4 1/6tel Anteil 1210 Wien, Senderstraße 71
Auftraggeber	Bezirksgericht Floridsdorf 1210 Wien, Gerichtsgasse 6 in der Exekutionssache GZ 89 E 25/25x des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft Grundbuch 01616 Stammersdorf EZ 3142 1210 Wien, Senderstraße 71 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	27.11.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	27.11.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	23.11.2025
Besichtigung vom:	27.11.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 23.11.2025 Abfrage MA 6 (Abgaben) am 27.11.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 08.01.2026 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 08.01.2026 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Lageplan aus 1965 Plan für die nachträgliche Bewilligung der Baulichkeiten vom 05.11.1965 Eidesstattliche Erklärung über die Benützung der Liegenschaft vom 18.04.2013 Grundsteuermessbescheid und Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Schreiben MA 6 - Buchhaltungsabteilung 9 vom 03.12.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01616 Stammersdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 3142

Letzte TZ 1878/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2244/1	GST-Fläche	877	
	Bauf.(10)	54	
	Landw(30)	823	Senderstraße 71
2244/2	GST-Fläche	1410	
	Landw(30)	488	
	Weingärten(10)	922	
	GESAMTFLÄCHE	2287	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/6

a 2081/1990 Einantwortungsurkunde 1989-07-24 Eigentumsrecht
b gelöscht

6 ANTEIL: 1/3

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/12

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/3

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/12

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 4

a 2351/1990 Pfandurkunde 1990-05-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag 480.000,--

für Die Erste österreichische Spar-Casse - Bank

2 auf Anteil B-LNR 4

a 5067/1995 Urkunde 1992-11-23

PFANDRECHT

vollstr 24.000,--

12 % Z seit 1991-06-01, Kosten 2.399,52 samt 4 % Z seit
1992-11-23; 2.292,18; 38,--; 2.420,52 für [REDACTED]
[REDACTED] (9 E 5979/95z)

- 4 auf Anteil B-LNR 4
a 1878/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
1.) vollstr EUR 27.515,13
samt 16,5 % Z aus EUR 27.423,72 seit 2022-04-23
Kosten EUR 453,48 sowie 4 % Z daraus seit 1993-04-29
2.) vollstr EUR 0,--
Kosten EUR 75,38
Kosten aus früheren Exekutionen: EUR 212,40, EUR 5,81,
EUR 44,19, EUR 10,68, EUR 25,--, EUR 6,-- und EUR 10,68
Antragskosten EUR 1.209,27 für
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(89 E 25/25x)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 2244/1 und der Nr. 2244/2 in der EZ 3142 und grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 16m an die Senderstraße, die Liegenschaft erstreckt sich über eine mittlere Länge von rund 145m. Der Zugang erfolgt über eine sehr einfache kleine Stegbrücke über das Gerinne entlang der Senderstraße und weiters über einfache Stufenanlage.

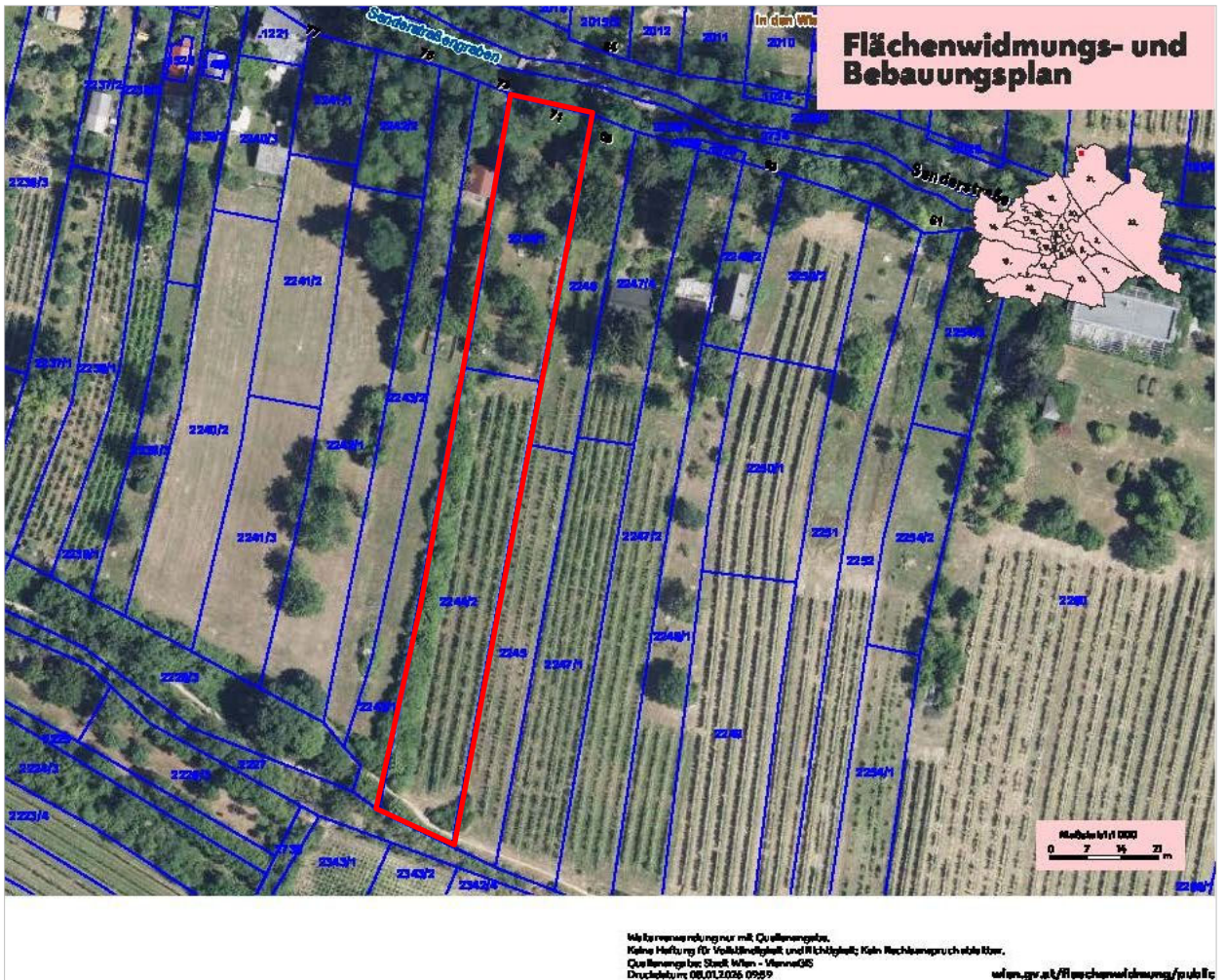
Nordseitig an der Senderstraße befindet sich ein altes gemauertes kleines Preßhaus (Eingangsgebäude, rund 10m² NF) mit zwei kleinen gemauerten Kellerröhren (Errichtung ungefähr im Jahr 1930, gesamt rund 20m² NF).

Auf der Ebene des Obstgartens und des Weingartens befindet sich ein Gartenhaus in Holzriegelbauweise (Errichtung ungefähr im Jahr 1960, rund 30m² NF, sehr einfache Ausstattung). Die Beheizung des Gartenhauses erfolgt durch einen Einzelofen.

Anschließend an den Gebäudebestand besteht ein Obstgarten mit einem einfachen Holzschuppen, daran anschließend befindet sich der Weingarten mit einer Reihe gemischter Satz (ostseitig entlang des Obstgartens) und vier Reihen Chardonnay-Trauben.

Die Liegenschaft weist im nordseitigen Bereich von der Senderstraße einen steilen Anstieg (Erschließung über eine Stufenanlage) und ist im Bereich des Weingartens nahezu als eben und annähernd waagrecht zu bezeichnen.

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).



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 3142	2.287 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

Ein Bauakt bei der Stadt Wien Baubehörde für den einfachen Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

Aufschließung - Anschlüsse

Die Liegenschaft verfügt über Stromanschluss. Das Wasser wird aus einer Zisterne bezogen, es existiert kein Kanalanschluss.

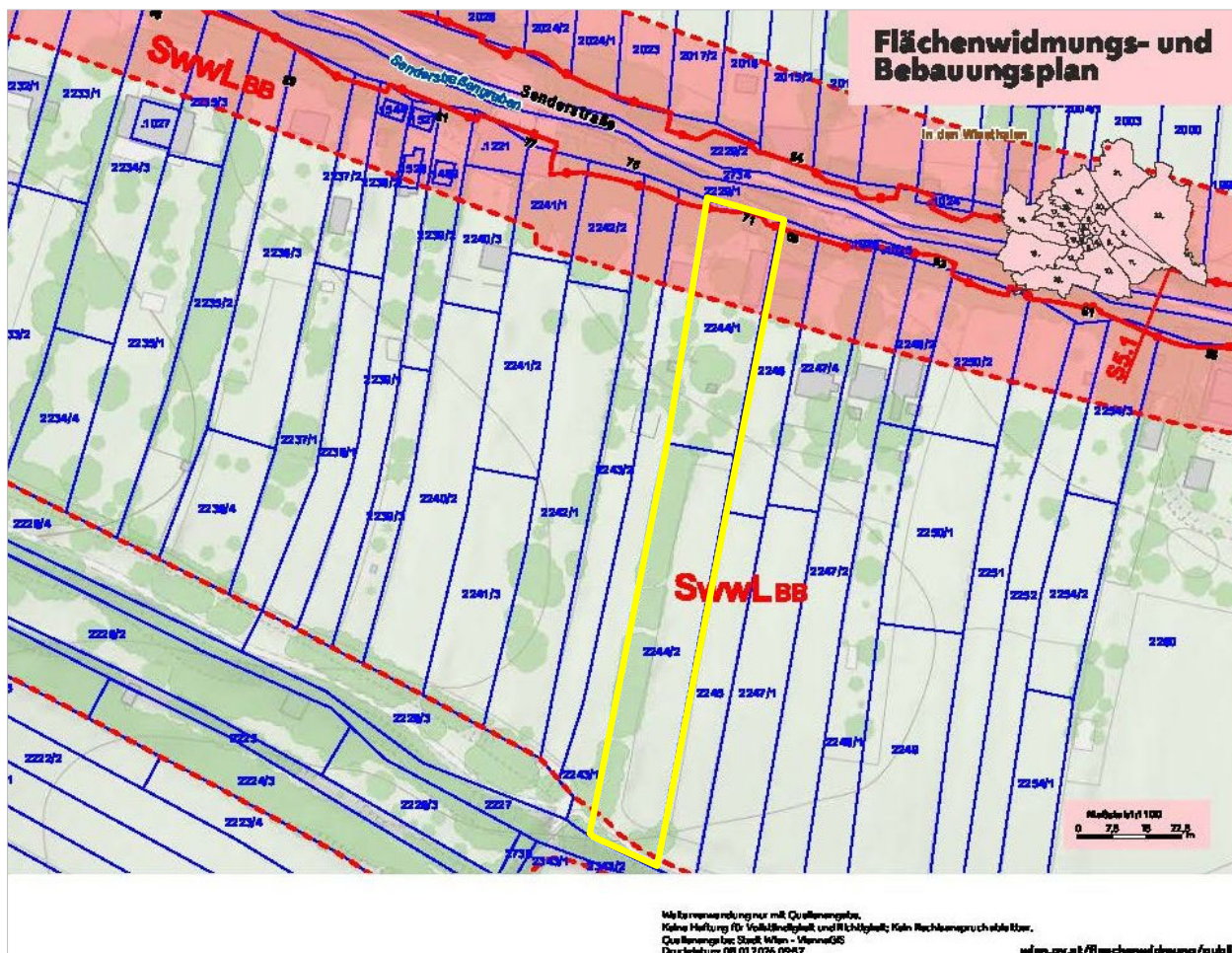
Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 9 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	4,80 €
-------------	--------

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7544) liegt die Liegenschaft im **"Grünland Schutzgebiet - Wald und Wiesengürtel mit landwirtschaftlicher Nutzung - SwWL"** (BB1 - Errichtung von einfachen Gebäuden - Werkzeughütten und ähnliches zulässig, BB3 - Errichtung von Weinkellern, Buschenschenken und Gerätehütten zulässig).



Bestandsrechte

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

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

Nutzungsvereinbarung

Gemäß Nutzungsvereinbarung aus dem Jahr 2013 (Beilage 4) ist für den Eigentümer des 1/6-ten Anteiles der westseitige (rechte) Grundstückstreifen zur Nutzung zugeteilt. Die Nutzungsvereinbarung (Eidesstattliche Erklärung) ist nicht im Grundbuch eingetragen.

Kontaminierung

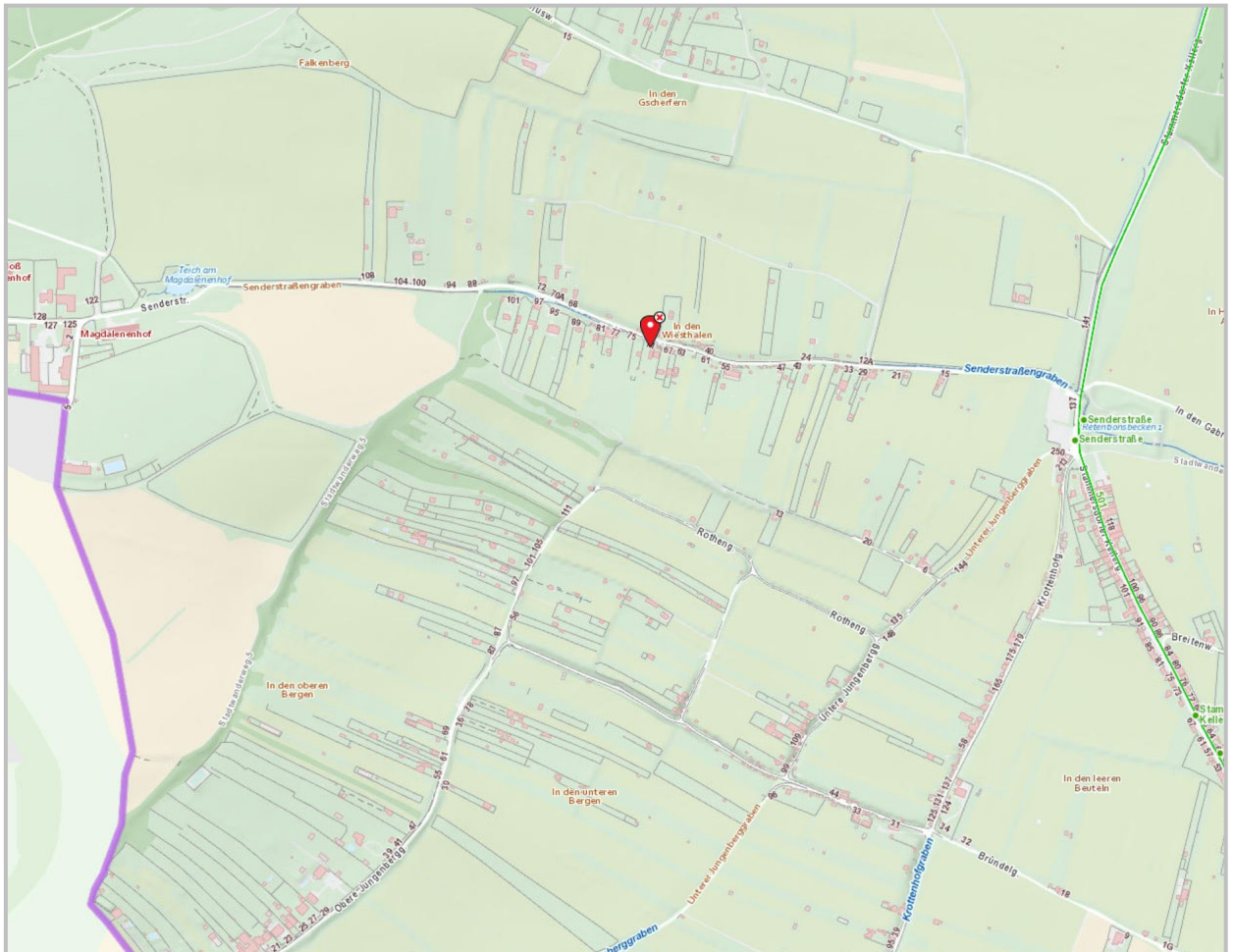
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 08.01.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien, am Fuße des Bisambergs, umgeben von Weingärten und Weinkellern.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Stammersdorfer Straße über die Hagenbrunner Straße und die Stammersdorfer Kellergasse in die Senderstraße. An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in der Stammersdorfer Kellergasse eine Busverbindung Richtung Wien-Floridsdorf (Franz-Jonas-Platz) und Richtung Wolkersdorf zur Verfügung.



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

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 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 Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Lagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2023 bis 2025 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Grünland.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2023 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Jän.23	1.097	17,1	4,4	18.785
2	Sep.23	1.435	31,4	148,8	45.000
3	Dez.23	704	19,0	0,0	13.400
4	Nov.24	556	18,0	1,4	10.000
5	Jun.25	3.274	10,7	72,3	35.000
			96,2	227,0	
			yl =	19,2	56,7
Standardabweichung (s) =				7,5	
			yl + 2s =	34,3	€/m ²
			yl - 2s =	4,1	€/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	Jän.23	1.097	17,1	18.759
2	Sep.23	1.435	31,4	45.059
3	Dez.23	704	19,0	13.376
4	Nov.24	556	18,0	10.008
5	Jun.25	3.274	10,7	35.032
Summen		7.066	96,2	122.234
arithmetisches Mittel			19,2	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

20 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

2.287 m² x 20 = 45.740 €

Bodenwert

45.740 €

Berücksichtigung sonstiger wertmäßiger Umstände

0 €

Wert der sonstigen Anlagen

altes Presshaus	10 m ²	x	1.500 €/m ²	15.000
Kellerröhren	20 m ²	x	1.200 €/m ²	24.000
Holzgartenhaus	30 m ²	x	1.250 €/m ²	37.500
Befestigte Flächen (Stufenanlage, einfache Stegbrücke,....)			rund	5.000

81.500 €

Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwert	45.740 €
Wert der sonstigen Anlagen	81.500 €

Vergleichswert

127.240 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 3142 mit Abfragedatum 23.11.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

keine Eintragungen

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 4
  a 2351/1990 Pfandurkunde 1990-05-22
    PFANDRECHT Höchstbetrag 480.000,--
    für Die Erste österreichische Spar-Casse - Bank
2 auf Anteil B-LNR 4
  a 5067/1995 Urkunde 1992-11-23
    PFANDRECHT vollstr 24.000,--
    12 % Z seit 1991-06-01, Kosten 2.399,52 samt 4 % Z seit
    1992-11-23; 2.292,18; 38,--; 2.420,52 für [ ]
    [ ] (9 E 5979/95z)
4 auf Anteil B-LNR 4
  a 1878/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von
    1.) vollstr EUR 27.515,13
    samt 16,5 % Z aus EUR 27.423,72 seit 2022-04-23
    Kosten EUR 453,48 sowie 4 % Z daraus seit 1993-04-29
    2.) vollstr EUR 0,--
    Kosten EUR 75,38
    Kosten aus früheren Exekutionen: EUR 212,40, EUR 5,81,
    EUR 44,19, EUR 10,68, EUR 25,--, EUR 6,-- und EUR 10,68
    Antragskosten EUR 1.209,27 für
    Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
    (89 E 25/25x)
```

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		127.240 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		127.240 €
Rechte und Lasten		0 €
		127.240 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	127.000 €

**Verkehrswert der Gesamtliegenschaft EZ 3142
mit Rechte und Lasten**

127.000 €

(in Worten Euro Einhundertsiebenundzwanzigtausend)

Ermittlung des 1/6-Anteiles der Liegenschaft EZ 3142 (B-LNR 4)

127.000 €	/ 6 x 1 =	21.167 €	
abzüglich	5,0%	-1.058 €	wegen Miteigentum
ergibt		20.109 €	
Verkehrswert des 1/6-Anteiles mit Rechte und Lasten	gerundet	20.100 €	

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentum ist unter Berücksichtigung eines Abschlages wegen geringerer Nachfrage (eingeschränkter Kaufinteressentenkreis) vorzunehmen. Bei der Ermittlung des 1/6tel-Anteiles ist ein Abschlag in der Höhe von rund 5,0 % zu berücksichtigen.

**Verkehrswert des 1/6-Anteiles (B-LNR. 4)
mit Rechte und Lasten**

20.100 €

(in Worten Euro Zwanzigtausendeinhundert)

**Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert
des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft EZ 3142 GB 01616 Stammersdorf.**

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

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 13 Seiten.

25166-1210

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN WEINGARTEN mit kleinem PRESSHAUS 1/6-Anteil

**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES
des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Einlagezahl:	3142
Anteil:	1/6 B-LNR. 4
Bezirksgericht:	Floridsdorf
Adresse:	1210 Wien, Senderstraße 71

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Nutzungsvereinbarung

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01616 Stammersdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 3142

Letzte TZ 1878/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2244/1	GST-Fläche	877	
	Bauf.(10)	54	
	Landw(30)	823	Senderstraße 71
2244/2	GST-Fläche	1410	
	Landw(30)	488	
	Weingärten(10)	922	
GESAMTFLÄCHE		2287	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/6

[Redacted]

a 2081/1990 Einantwortungsurkunde 1989-07-24 Eigentumsrecht
b gelöscht

6 ANTEIL: 1/3

[Redacted]

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/12

[Redacted]

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/3

[Redacted]

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/12

[Redacted]

a 2774/2020 Kaufvertrag 2020-04-07 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 4

a 2351/1990 Pfandurkunde 1990-05-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag 480.000,--

für Die Erste österreichische Spar-Casse - Bank

2 auf Anteil B-LNR 4

a 5067/1995 Urkunde 1992-11-23

PFANDRECHT

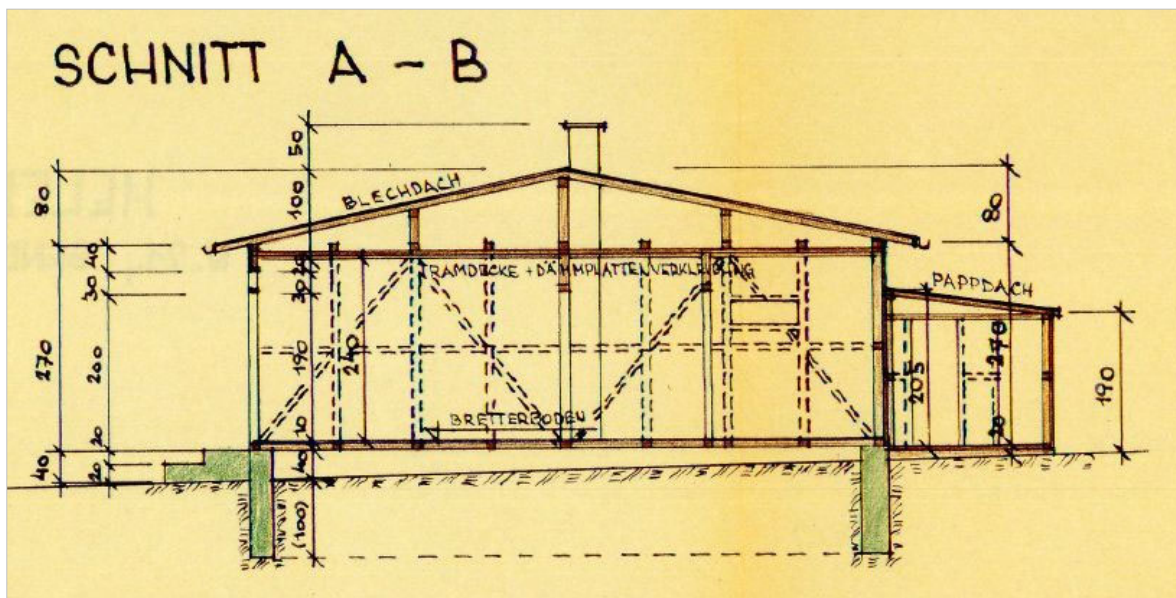
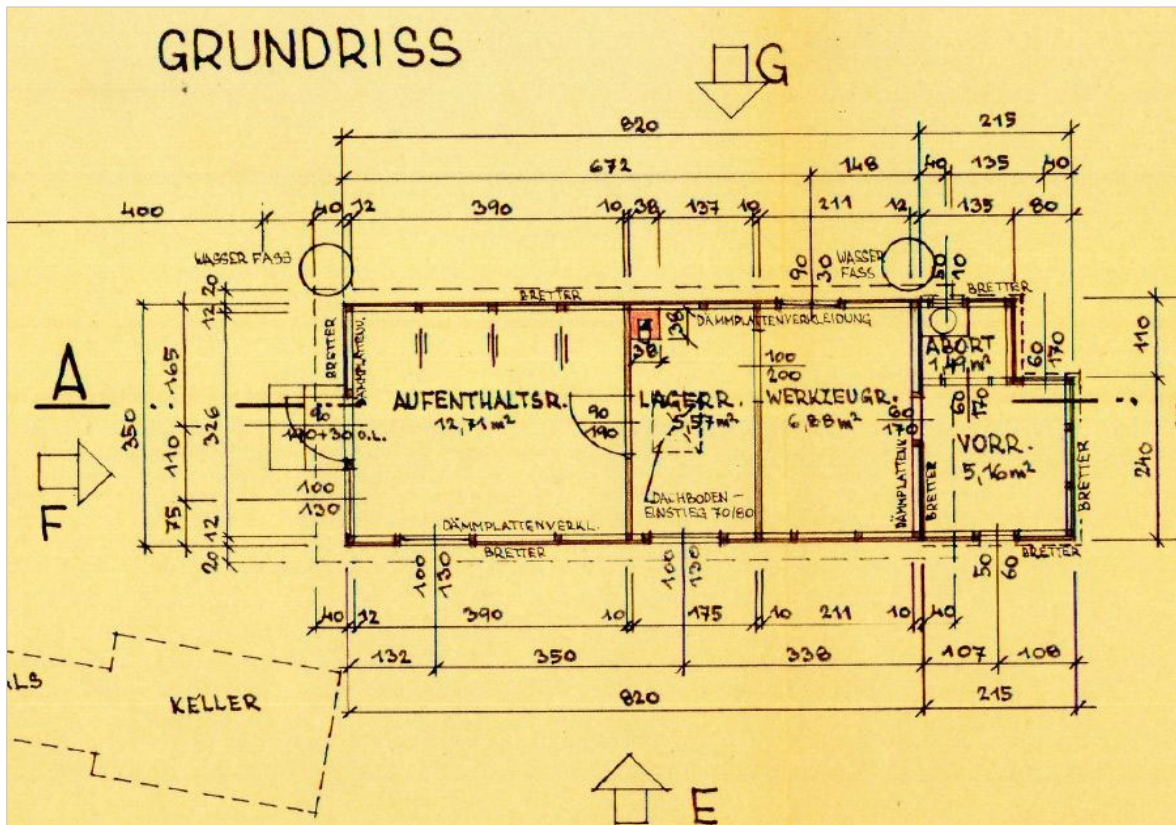
vollstr 24.000,--

12 % Z seit 1991-06-01, Kosten 2.399,52 samt 4 % Z seit
1992-11-23; 2.292,18; 38,--; 2.420,52 für
 (9 E 5979/95z)

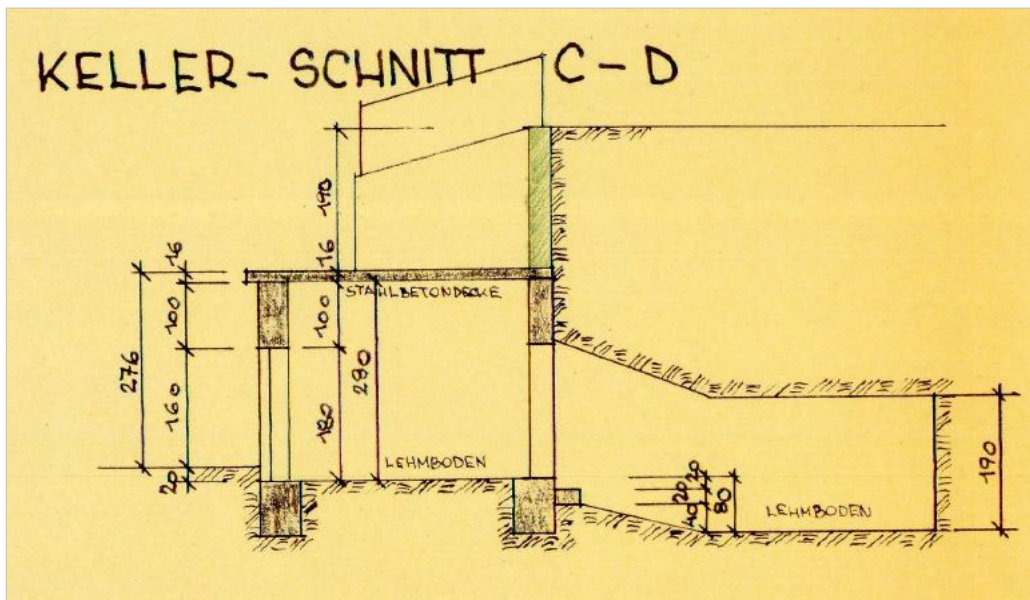
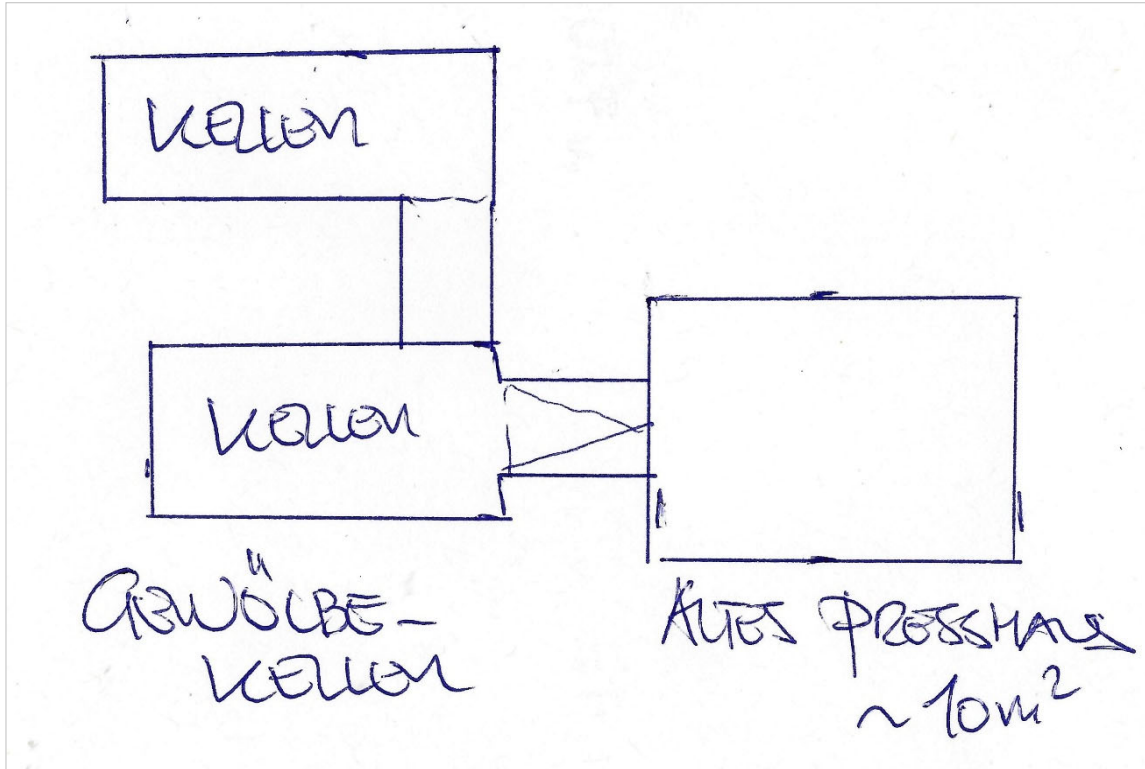
- 4 auf Anteil B-LNR 4
a 1878/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
1.) vollstr EUR 27.515,13
samt 16,5 % Z aus EUR 27.423,72 seit 2022-04-23
Kosten EUR 453,48 sowie 4 % Z daraus seit 1993-04-29
2.) vollstr EUR 0,--
Kosten EUR 75,38
Kosten aus früheren Exekutionen: EUR 212,40, EUR 5,81,
EUR 44,19, EUR 10,68, EUR 25,--, EUR 6,-- und EUR 10,68
Antragskosten EUR 1.209,27 für
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(89 E 25/25x)

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

GARTENHÜTTE



PRESSHAUS und KELLERRÖHREN



FOTODOKUMENTATION

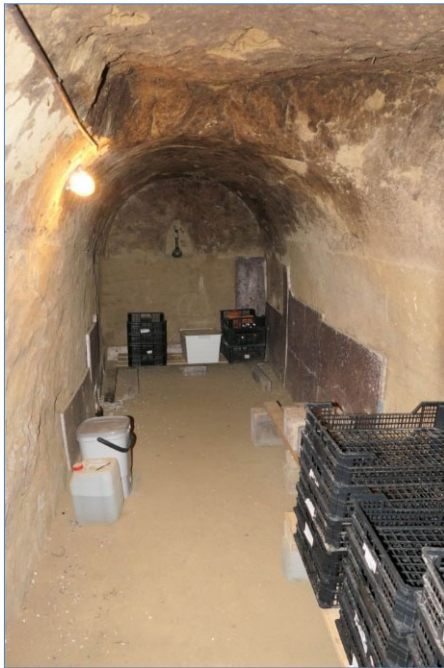
WEINGARTEN



PRESSHAUS



KELLERRÖHREN



OBSTGARTEN mit SCHUPPEN



GARTENHÜTTE





