

**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 Floridsdorf**

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

Wien, 08.05.2025

25032-1210

GZ 88 E 40/24v

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### EINFAMILIENHAUS



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft**

**Grundbuch:** 01603 Donaufeld

**Einlagezahl:** 1124

**Bezirksgericht:** Floridsdorf

**Adresse:** 1210 Wien, Friedstraße 27A

## INHALTSVERZEICHNIS

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

### Beilagen

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Beilage 1 | Grundbuchsauszug  |
| Beilage 2 | Plandokumentation |
| 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



Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan über den Abbruch des bestehenden Baulichkeit aus 1987  
Bescheid Abtragung des gesamten Baubestandes  
MA 37/21 - Friedstraße 29/2116/87 vom 30.04.1987  
Bescheid Baubewilligung Kleinhaus  
MA 37/21 - Friedstr. 29/3573/87 vom 03.11.1987  
Auswechslungsplan Kleinhaus und Garage vom März 1988  
Bescheid Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
1. Planwechsel, MA 37-21 Friedstr. 29/2071/88 vom 04.07.1988  
Bescheid Benützungsbewilligung Kleinhaus und Kleingarage  
MA 37/21 - Donaufeld 1124/2413/90 vom 26.06.1990  
Bescheid Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt  
MA 28 - G-3657/91 vom 04.03.1991  
Bescheid Konstatierung Gehsteig, MA 28 - G-10128/94 vom 19.05.1994  
Bescheid Gehsteigübernahme, MA 28 - G-13498/97 vom 16.09.1997  
  
Kaufvertrag vom 10.09.2021  
  
Schreiben MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen vom 15.04.2025  
Schreiben offene Forderungen, Stadt Wien/BA 34 vom 09.04.2025

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1124

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4102/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------|----------------|--------|-----------------|
| 1932   | GST-Fläche     | 473    |                 |
|        | Bauf.(10)      | 164    |                 |
|        | Gärten(10)     | 309    | Friedstraße 27A |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 4696/1936 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1936-07-24 und Übergabe
- b 746/1952 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1035
- 2 a 4696/1936 Bauplatz (auf) Gst 1932
- b 746/1952 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1035

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

a 4978/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 8 a 4978/2021 Pfandurkunde 2021-09-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--  
für Raiffeisenbank Wolkersdorf eGen (FN 57838g)
- c 2161/2024 Hypothekarklage (HG Wien - 51 Cg 62/24k)
- 11 a 4102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 454.817,09  
10,625 % Z aus EUR 200.000,-- seit 2024-06-20  
7,2 % Z aus EUR 254.817,09 seit 2024-06-20  
Kosten EUR 16.606,75 samt 4% Z seit 2024-07-26  
Antragskosten EUR 3.015,02  
für Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auersthal eGen (FN 57838g)  
(88 E 40/24v)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde um das Jahr 1990 fertiggestellt und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Nordseitig ist dem Gebäude eine Garage mit zwei PKW-Stellplätzen angebaut.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Vorraum mit dem Stiegenhaus, einem weiteren Vorraum, dem Heizraum, einem Tankraum und zwei Kellerräumen. Die Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt rund 2,40m.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Vorraum, einem Flur, einem WC, einem Bad, einem Abstellraum, einer Küche, einem Essplatz und Wohnzimmer und einem Zimmer. Dem Wohnzimmer ist westseitig eine überdachte Terrasse vorgelagert. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt rund 2,75m.

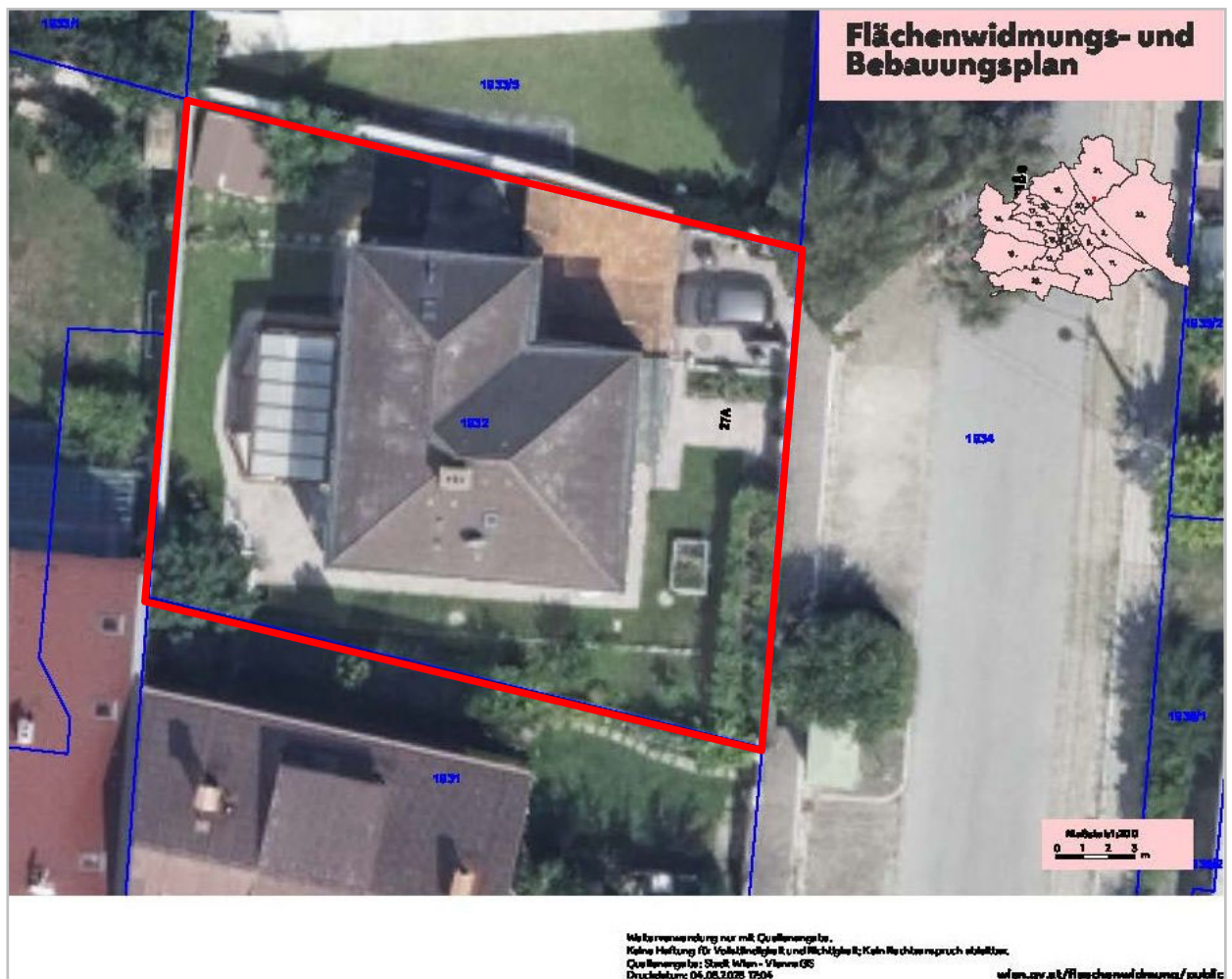
Im Obergeschoss befinden sich ein Vorraum, ein Flur, ein WC, ein Bad, ein Abstellraum, drei Zimmer und ein Schrankraum. Die Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt rund 2,80m.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Walmdach mit Eternitplatteneindeckung ausgeführt. Die Fassade ist verputzt, die Belichtung der Räume erfolgt durch Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine ölbefeuerte Hauszentralheizungsanlage im Kellergeschoss.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Garten befindet sich eine Gartenhütte aus Holz.

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

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.



***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 & Stiegenhaus:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Alu-Glastüre  
Fenster: Glasbausteine  
Heizung: Plattenheizkörper  
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage  
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

#### Abstellraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen

#### Flur:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge

#### WC:

Boden: Steinfliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten  
Handwaschbecken mit Armatur

#### Bad:

Boden: Steinfliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
Heizung: Handtuchheizkörper  
Dusche mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss

#### Wohnzimmer und Essplatz:

Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offener Durchgang  
Fenster: Kunststoff/Alufenster- und -terrassentüre mit Außenrollladen  
Heizung: Plattenheizkörper  
Klimagerät

#### Terrasse: Boden: Kunststeinfliesen

Küche: Boden: Steinfliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer: Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
Heizung: Plattenheizkörper  
Klimagerät

### Obergeschoss

Stiege: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt

Vorraum & Flur:  
Boden: Steinfliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Fenster: Glasbausteine bei Stiegenaufgang  
Heizung: Fußbodenheizung

Abstellraum:  
Boden: Steinfliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Fußbodenheizung

WC: Boden: Steinfliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
Fenster: Fußbodenheizung  
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten  
Handwaschbecken mit Armatur

Bad: Boden: Steinfliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
Heizung: Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper  
Badewanne mit Armatur  
Dusche mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss

3 Zimmer:  
Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster und -terrassentüre mit Außenrollladen  
Heizung: Plattenheizkörper



Schrankraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenrollladen  
Heizung: Fußbodenheizung

Kellergeschoss

Stiege: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Vorraum: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt

***Feuchteschaden an Wand***

2 Kellerräume:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Metall-Kellerfenster  
Heizung: Plattenheizkörper (in einem Raum)

Vorraum: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Metalltüre in Stahlzarge  
Fenster: Metallkellerfenster

Heizraum: Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Metalltüre in Stahlzarge  
Fenster: Metall-Kellerfenster  
Öl-Heizkessel  
Warmwasserspeicher

Tankraum:

Boden: beschichtet  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Metalltüre  
Fenster: Metall-Kellerfenster  
Metall-Öltank (9.000l)

Garage

Boden: Kunststeinfliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Tor: automatisches Sektionaltor  
Fenster: Glasbausteine  
Niro-Handwaschbecken

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

## Topographie

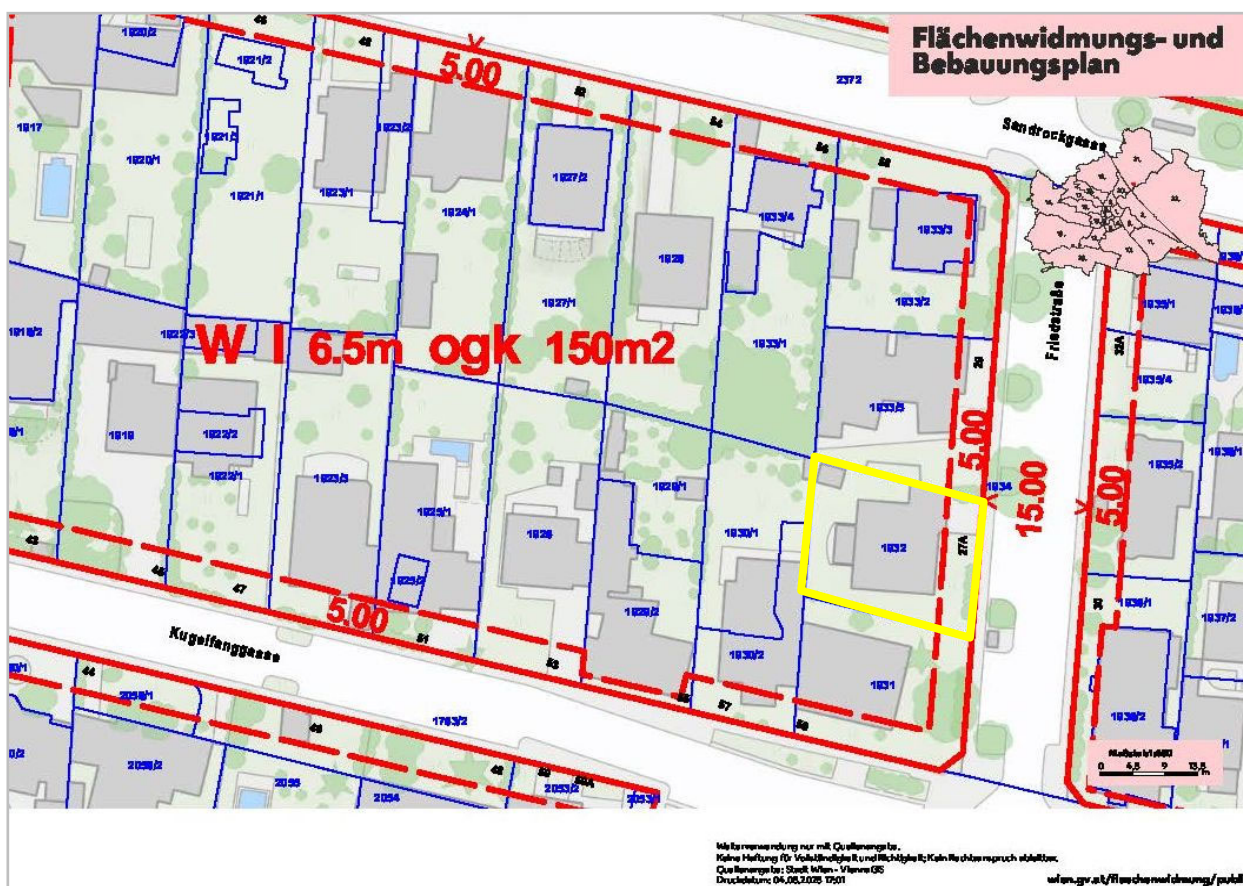
|                               |             |                             |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Wohnnutzfläche Erdgeschoss:   | rund        | 84,00 m <sup>2</sup>        |
| Wohnnutzfläche Obergeschoss:  | rund        | 90,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnnutzfläche Gesamt:</b> | <b>rund</b> | <b>174,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kellergeschoss:</b>        | <b>rund</b> | <b>88,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Garage:</b>                | <b>rund</b> | <b>29,00 m<sup>2</sup></b>  |

Die Nutzflächen sind dem Auswechslungsplan Kleinhaus und Garage vom März 1988 entnommen.

**Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!**

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7305) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise, einer Höhenbeschränkung auf 6,5m und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 150m<sup>2</sup>.



## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 1932 in der EZ 1124 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 20m an die Friedstraße, die Grundstückstiefe beträgt rund 24m. Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

## Größe der Liegenschaft

|                                    |         |                    |
|------------------------------------|---------|--------------------|
| Grundstücksfläche der Liegenschaft | EZ 1124 | 473 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---------|--------------------|

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

## Baubehördliche Bewilligung

Das Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligungen MA 37/21 - Friedstr. 29/3573/87 vom 03.11.1987 und MA 37-21 Friedstr. 29/2071/88 (Planwechsel) vom 04.07.1988 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl MA 37/21 - Donauefeld 1124/2413/90 vom 26.06.1990 auf.

**Energieausweis** *liegt nicht vor*

## Aufschließung - Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Elektro-, Wasser- und Kanalanschluss.

## Gebühren - öffentliche Abgaben

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

|                                 |                |                             |
|---------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Grundsteuer                     | 371,70 €       |                             |
| Müllabfuhrabgabe                | 288,97 €       |                             |
| <u>Wasser-/Abwassergebühren</u> | <u>45,04 €</u> | <i>(verbrauchsabhängig)</i> |
| Gesamt                          | 705,71 €       |                             |

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

## 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.

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.05.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes auf.

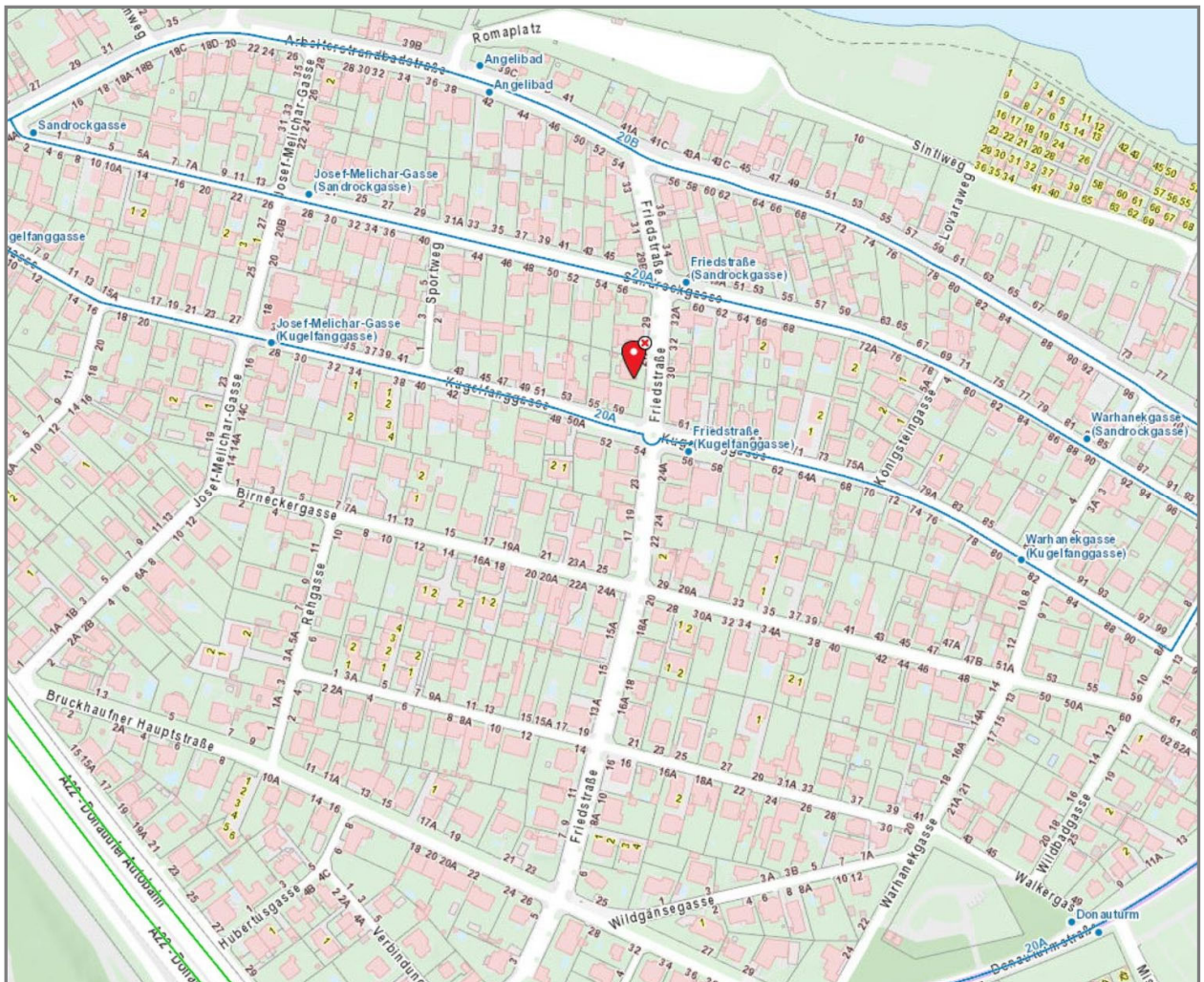
*ALTLAST W10: WIG 64 (Donaupark-Bruckhausen): Altablagerung von Bauschutt und Hausmüll bis 1963 (stillgelegte Mülldeponie der Stadt Wien).*

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.



## Lage

Die Liegenschaft liegt in sehr guter Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem mit Einfamilienhäusern besiedelten Wohngebiet zwischen der Oberen Alten Donau und der Donau, nordwestlich des Donauparks mit dem Donauturm.



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

## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Arbeiterstrandbadgasse in die Friedstraße. Über die Donauturmstraße ist die Brigittenauer Brücke Richtung stadteinwärts zu erreichen, über die Arbeiterstrandbadstraße und die Wagramer Straße die Reichsbrücke sowie die Anschlussstelle zur A22-Donauufer-Autobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Autobusverbindungen mit Anschluss an die U-Bahnlinie U6 (Station Neue Donau) und an die U-Bahnlinie U1 (Station Kaisermühlen-VIC sowie Alte Donau) zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind an der Wagramer Straße bzw. im und um das Einkaufszentrum Millennium City (erreichbar über die Brigittenauer Brücke) sowie im Einkaufszentrum Donauzentrum (erreichbar über die Wagramer Straße) vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten sind im Bezirk 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 für Einfamilienwohnhäuser 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.

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von unbebauten Liegenschaften in vergleichbaren Lagen in der Katastralgemeinde Donaupark im Siedlungsgebiet Bruckhausen aus den Jahren 2019 bis 2024 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 2019 bis 2024

| Nr                       | Datum KV | F<br>m <sup>2</sup> | y<br>€/m <sup>2</sup> | (y - yl) <sup>2</sup> | Kaufpreis                |
|--------------------------|----------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1                        | Okt.19   | 331                 | 1.510,6               | 10.774,4              | 500.000                  |
| 2                        | Sep.22   | 820                 | 2.439,0               | 679.965,2             | 2.000.000                |
| 3                        | Nov.23   | 1.003               | 1.096,7               | 268.013,3             | 1.100.000                |
| 4                        | Jun.24   | 445                 | 1.411,2               | 41.290,2              | 628.000                  |
|                          |          |                     | 6.457,5               | 1.000.043,1           |                          |
|                          |          | yl =                | 1.614,4               | 333.347,7             |                          |
| Standardabweichung (s) = |          |                     |                       | 577,4                 |                          |
|                          |          |                     |                       | yl + 2s =             | 2.769,1 €/m <sup>2</sup> |
|                          |          |                     |                       | yl - 2s =             | 459,7 €/m <sup>2</sup>   |

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

| Nr                    | Datum KV | F<br>m <sup>2</sup> | y<br>€/m <sup>2</sup> | F * y     |
|-----------------------|----------|---------------------|-----------------------|-----------|
| 1                     | Okt.19   | 331                 | 1.510,6               | 500.009   |
| 2                     | Sep.22   | 820                 | 2.439,0               | 1.999.980 |
| 3                     | Nov.23   | 1.003               | 1.096,7               | 1.099.990 |
| 4                     | Jun.24   | 445                 | 1.411,2               | 627.984   |
| Summen                |          | 2.599               | 6.457,5               | 4.227.963 |
| arithmetisches Mittel |          |                     | 1.614,4               |           |

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 1.610 €/m<sup>2</sup>

### Ermittlung Bodenwert

berechnen:

473 m<sup>2</sup> x 1.610 = 761.530 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.05.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes auf.

ALTlast W10: WIG 64 (Donaupark-Bruckhausen): Altablagerung von Bauschutt und Hausmüll bis 1963 (stillgelegte Mülldeponie der Stadt Wien).

Die zuvor angeführte Altlast WIG 64 (Donaupark-Bruckhausen) betrifft auch die Vergleichsgrundstücke, somit ist dies beim ermittelten Vergleichspreis berücksichtigt und muss keine zusätzliche Anpassung erfolgen.

## Bodenwert

761.530 €

## Ermittlung des Bauwertes

### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher bis guter Ausstattung (Ausstattungsqualität normal bis gehoben) zugrunde gelegt. Für das Einfamilienhaus mit guter Ausstattung und etwas größerer Raumhöhe in den beiden Wohngeschossen (rund 2,75m bzw. rund 2,80m) wird ein Zuschlag von rund 20% berücksichtigt. Für das Kellergeschoss und die Garage werden 60% des Richtpreises angesetzt.

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

|                               |                                                               |            |            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Normalherstellungskosten:     |                                                               | pro m² NGF |            |
| Wohngebäude:                  | rund                                                          | € 2.550,00 | Stand 2020 |
|                               | (Mittelwert aus normaler und gehobener Ausstattungskategorie) |            |            |
| Zuschlag für Einfamilienhaus: |                                                               | € 3.060,00 | 20%        |
| BPI 2020                      | 100,0                                                         |            |            |
| BPI IV/2024                   | 136,5                                                         |            |            |
| Valorisierungsfaktor=         | 1,365                                                         | € 4.177,00 |            |
|                               | (Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)                    |            |            |
| gerundet:                     |                                                               | € 4.180,00 |            |
| Kellergeschoss:               |                                                               | € 2.510,00 | 60%        |
| Garage:                       |                                                               | € 2.510,00 | 60%        |

### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

|                 |           |   |            |   |             |
|-----------------|-----------|---|------------|---|-------------|
| Wohnnutzfläche: | 174,00 m² | x | 4.180 €/m² | = | 727.320 €   |
| Kellergeschoss: | 88,00 m²  | x | 2.510 €/m² | = | 220.880 €   |
| Garage:         | 29,00 m²  | x | 2.510 €/m² | = | 72.790 €    |
|                 |           |   |            |   | 1.020.990 € |

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 03/2025</b> |
|-------------------------------------------|

|                    |
|--------------------|
| <b>1.020.990 €</b> |
|--------------------|

### Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <b>Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag</b> |
|---------------------------------------------------|

|                    |
|--------------------|
| <b>1.020.990 €</b> |
|--------------------|

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

|                            |               |           |
|----------------------------|---------------|-----------|
| Alterswertminderung        |               |           |
| Baujahr                    | rund          | 1990      |
| Bewertungsjahr             |               | 2025      |
| Bestandsdauer rechnerisch  |               | 35        |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer  |               | 80        |
| <b>Restnutzungsdauer</b>   | <b>rund</b>   | <b>45</b> |
| relatives (fiktives) Alter | 35 / 80 Jahre | = 0,438   |
| Alterswertminderung linear |               | 0,438     |
| Restwert                   |               | 0,562     |

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%       |

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,102

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Gesamte Wertminderung</b> | <b>0,540</b> |
| Gesamter Restwert            | 0,460        |

54,0% Wertminderung von 1.020.990 € = -551.335 €

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>gekürzter Herstellungswert</b> | <b>469.655 €</b> |
|-----------------------------------|------------------|

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** bei Zustandswertminderung berücksichtigt

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Gebäude-Sachwert</b> | <b>469.655 €</b> |
|-------------------------|------------------|

**Wirtschaftliche Wertminderung** 0 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Gebäudewert</b> | <b>469.655 €</b> |
|--------------------|------------------|

**Wert der baulichen Außenanlagen**

+ 3% des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen  
befestigte Flächen und Wege, überdachte Terrasse, Einfriedungen 14.090 €

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>Bauwert</b> | <b>483.745 €</b> |
|----------------|------------------|

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

Für das vorhandene Grün werden  
+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 2.348 €

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Wert der sonstigen Anlagen</b> | <b>2.348 €</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Einbauküche aufgrund des Alters Zeitwert rund: 0 €

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Wert des Zubehörs</b> | <b>0 €</b> |
|--------------------------|------------|

**Ermittlung des Sachwertes**

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Bodenwert inkl. Aufschließungskosten | 761.530 € |
| Bauwert                              | 483.745 € |
| Wert der sonstigen Anlagen           | 2.348 €   |
| Wert des Zubehörs                    | 0 €       |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Sachwert</b> | <b>1.247.623 €</b> |
|-----------------|--------------------|

## Rechte und Lasten

### Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1124 mit Abfragedatum 04.03.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 4696/1936 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1936-07-24 und Übergabe
- b 746/1952 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1035
- 2 a 4696/1936 Bauplatz (auf) Gst 1932
- b 746/1952 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1035

*Die Eintragungen stellen bei der Wertermittlung weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.*

Eintragungen im C-Blatt:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 8 a 4978/2021 Pfandurkunde 2021-09-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--  
für Raiffeisenbank Wolkersdorf eGen (FN 57838g)
- c 2161/2024 Hypothekarklage (HG Wien - 51 Cg 62/24k)
- 11 a 4102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 454.817,09  
10,625 % Z aus EUR 200.000,-- seit 2024-06-20  
7,2 % Z aus EUR 254.817,09 seit 2024-06-20  
Kosten EUR 16.606,75 samt 4% Z seit 2024-07-26  
Antragskosten EUR 3.015,02  
für Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auersthal eGen (FN 57838g)  
(88 E 40/24v)

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

Rechte und Lasten

0 €

## Verkehrswert

### Ermittlung des Verkehrswertes

|                                                                                       |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Sachwert der Liegenschaft                                                             | 1.247.623 € |             |
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0%          | 0 €         |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten                                                   | 1.247.623 € |             |
| Rechte und Lasten                                                                     | 0 €         |             |
|                                                                                       | 1.247.623 € |             |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten                                                    | gerundet    | 1.250.000 € |

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und 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 1124 mit Rechte und Lasten

**1.250.000 €**

( in Worten Euro Einemillionzweihundertfünzigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 01603 Donauefeld EZ 1124.**

**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 19 Seiten.



25032-1210

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS**

**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft**

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| <b>Grundbuch:</b>      | <b>01603 Donaufeld</b>            |
| <b>Einlagezahl:</b>    | <b>1124</b>                       |
| <b>Bezirksgericht:</b> | <b>Floridsdorf</b>                |
| <b>Adresse:</b>        | <b>1210 Wien, Friedstraße 27A</b> |

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Beilage 1</b> | <b>Grundbuchsauszug</b>  |
| <b>Beilage 2</b> | <b>Plandokumentation</b> |
| <b>Beilage 3</b> | <b>Fotodokumentation</b> |

## GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1124

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4102/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------|----------------|--------|-----------------|
| 1932   | GST-Fläche     | 473    |                 |
|        | Bauf.(10)      | 164    |                 |
|        | Gärten(10)     | 309    | Friedstraße 27A |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 4696/1936 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1936-07-24 und Übergabe
- b 746/1952 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1035
- 2 a 4696/1936 Bauplatz (auf) Gst 1932
- b 746/1952 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1035

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

a 4978/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

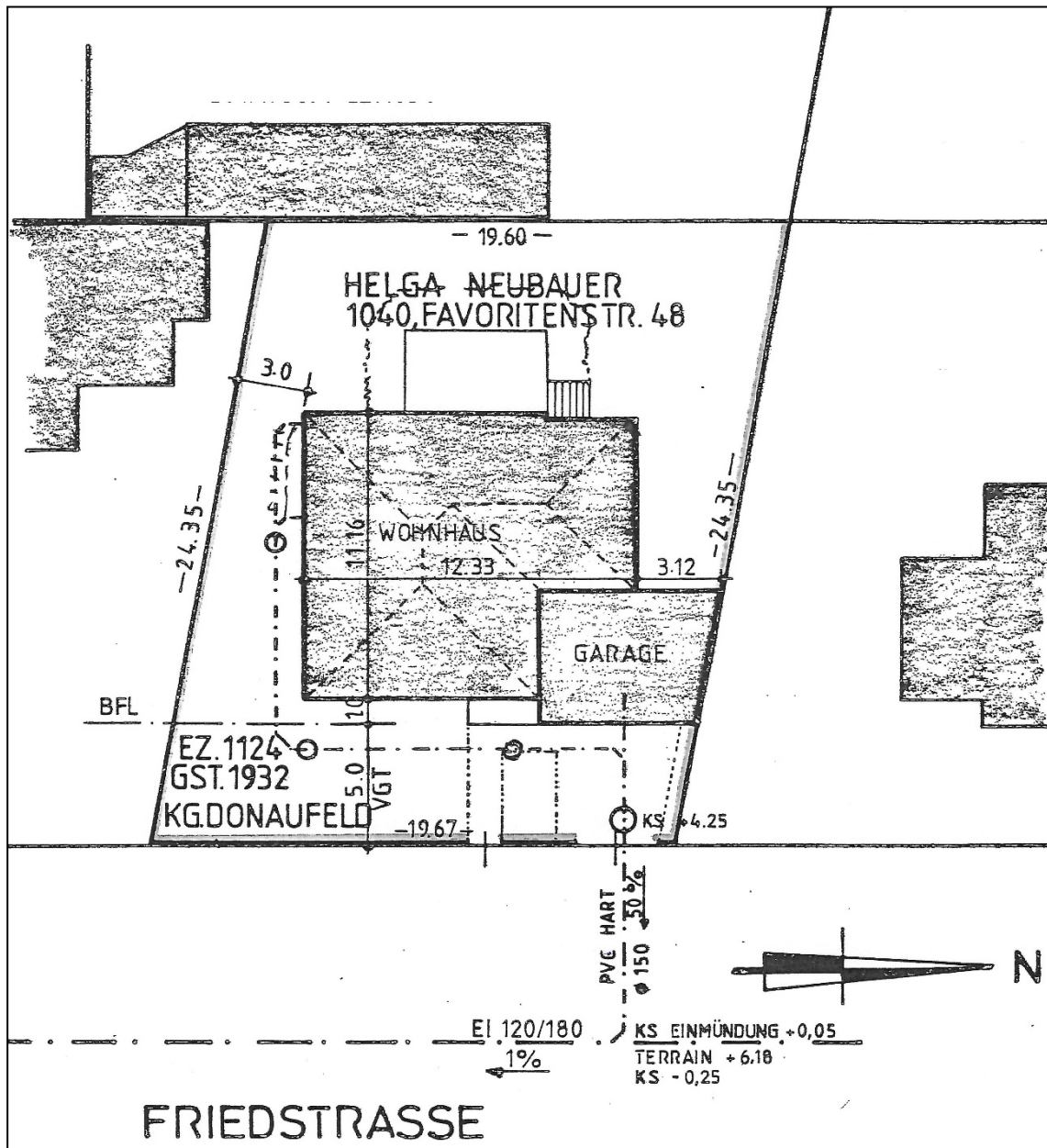
- 8 a 4978/2021 Pfandurkunde 2021-09-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--  
für Raiffeisenbank Wolkersdorf eGen (FN 57838g)
- c 2161/2024 Hypothekarklage (HG Wien - 51 Cg 62/24k)
- 11 a 4102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 454.817,09  
10,625 % Z aus EUR 200.000,-- seit 2024-06-20  
7,2 % Z aus EUR 254.817,09 seit 2024-06-20  
Kosten EUR 16.606,75 samt 4% Z seit 2024-07-26  
Antragskosten EUR 3.015,02  
für Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auersthal eGen (FN 57838g)  
(88 E 40/24v)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

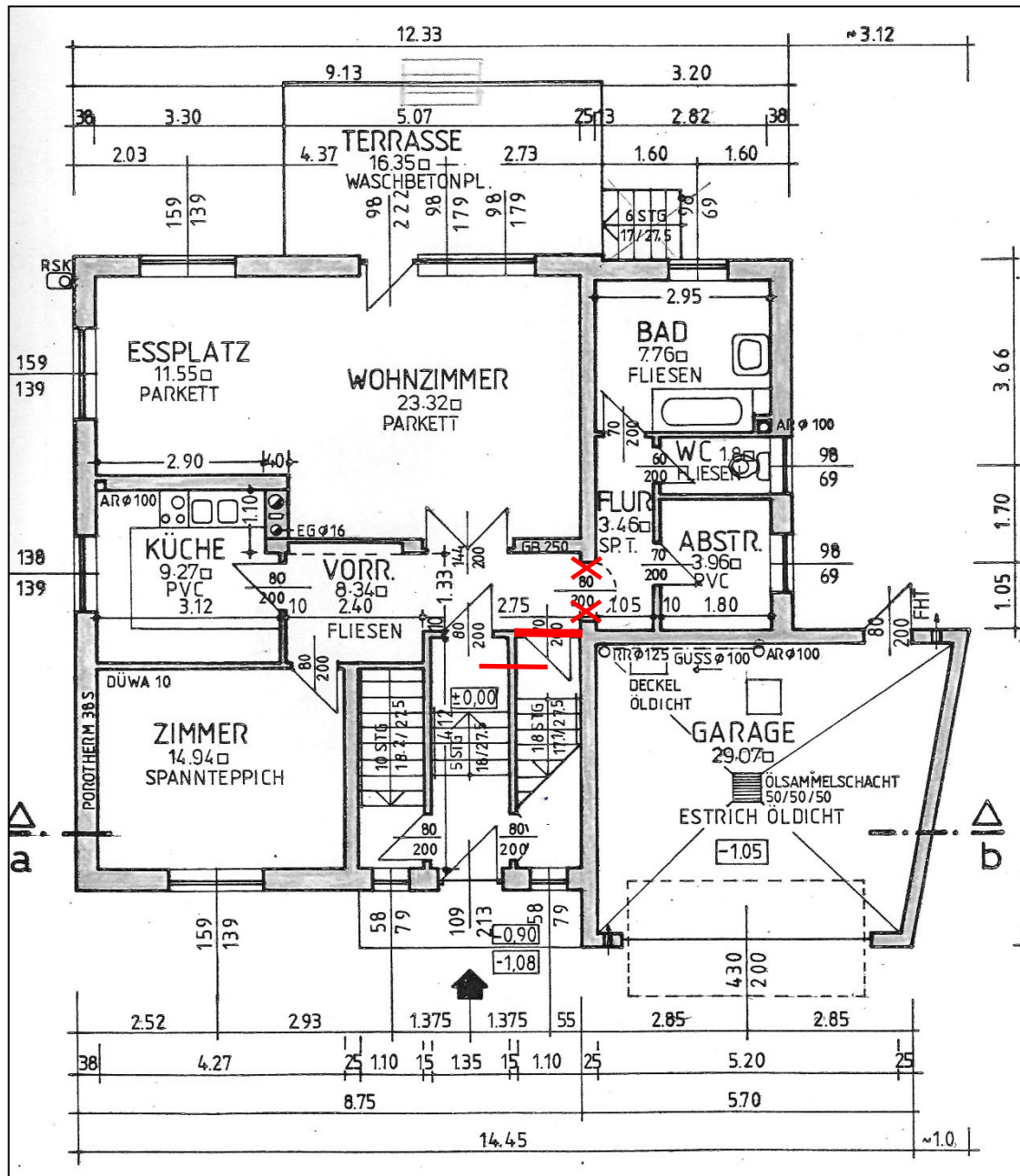
PLANDOKUMENTATION

Lageplan



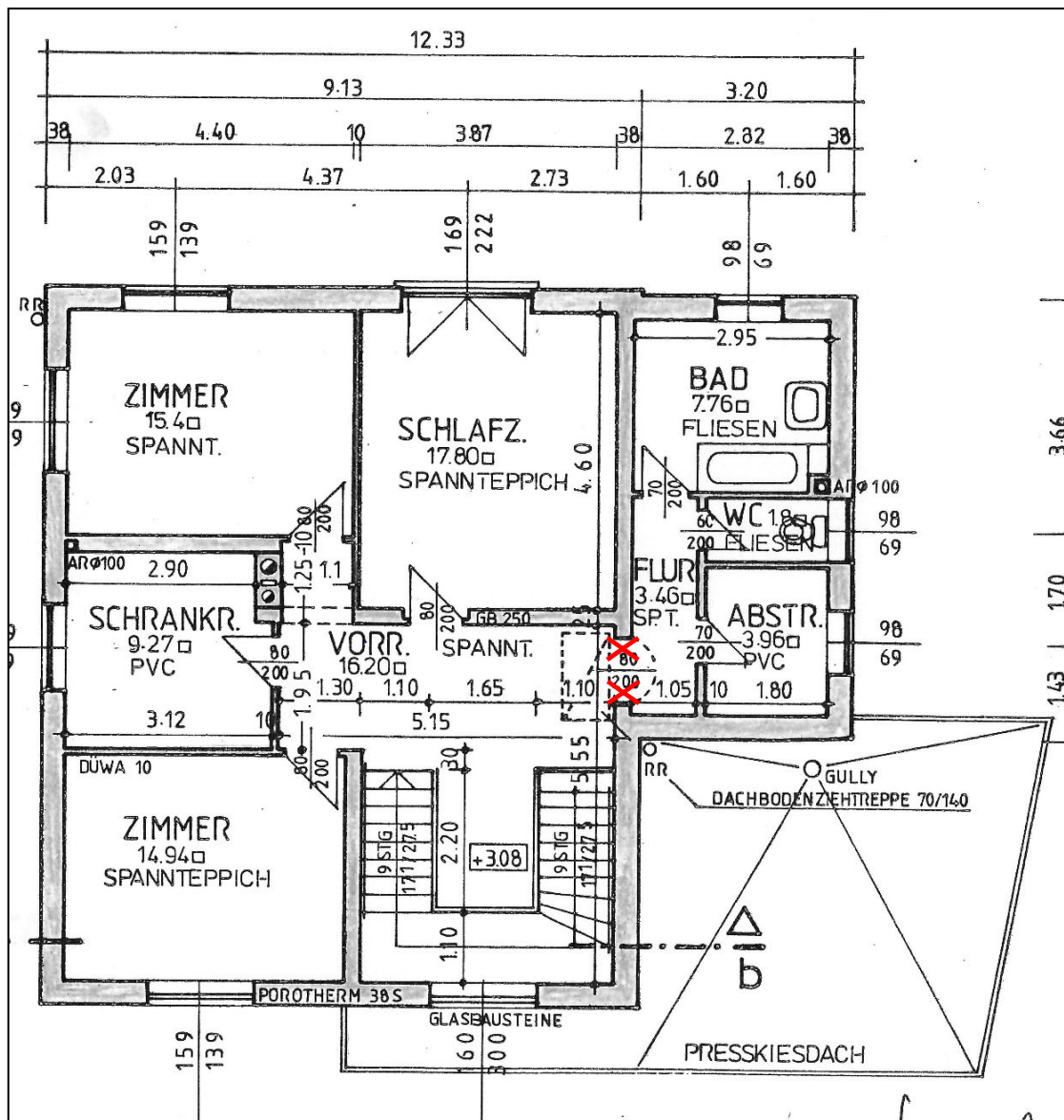
## BEILAGE 2

### Erdgeschoss



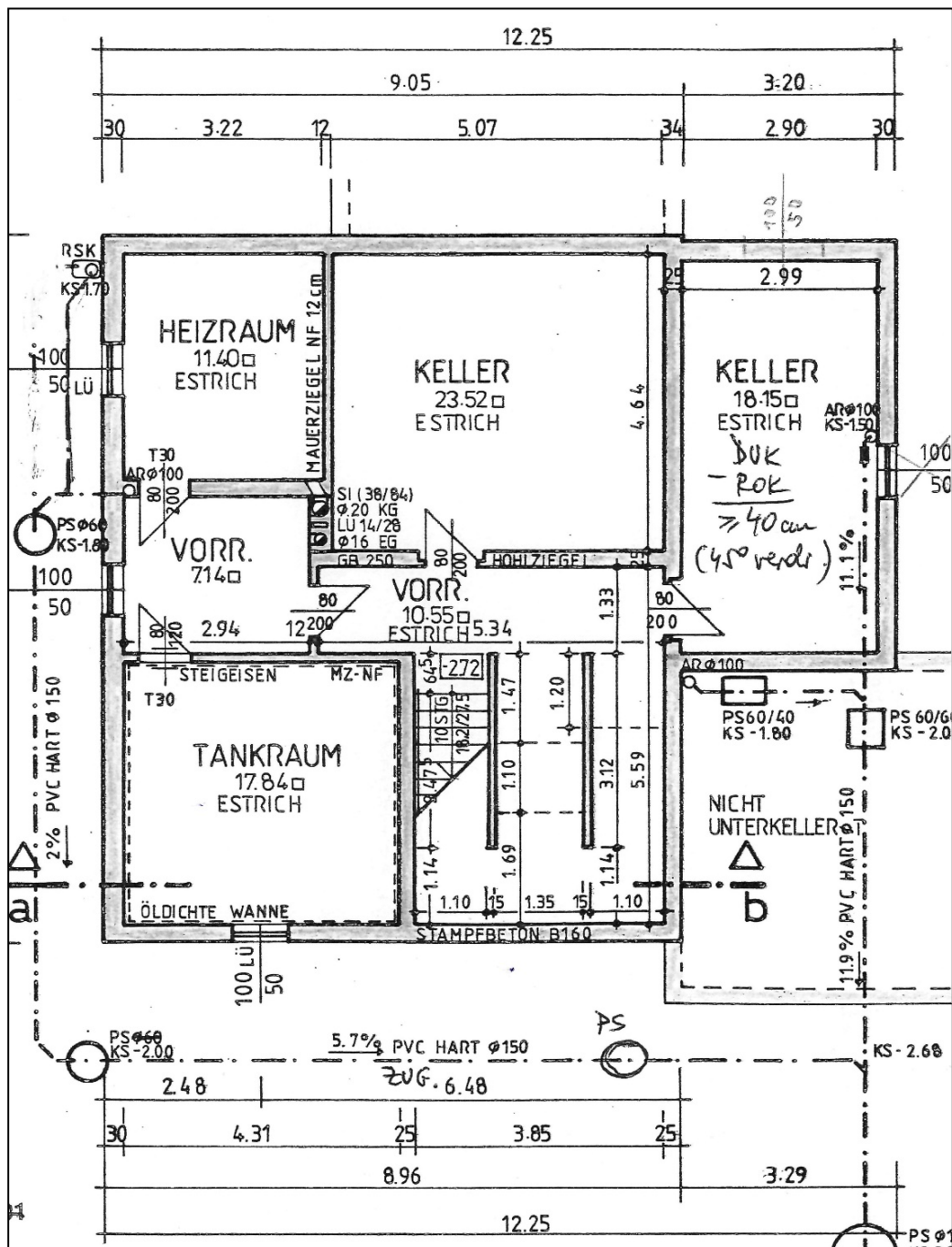


**Obergeschoss**





Kellergeschoss





**FOTODOKUMENTATION**



Ansicht straßenseitig



Ansicht nordwest



Terrasse



**ERDGESCHOSS**



Stiegenhaus



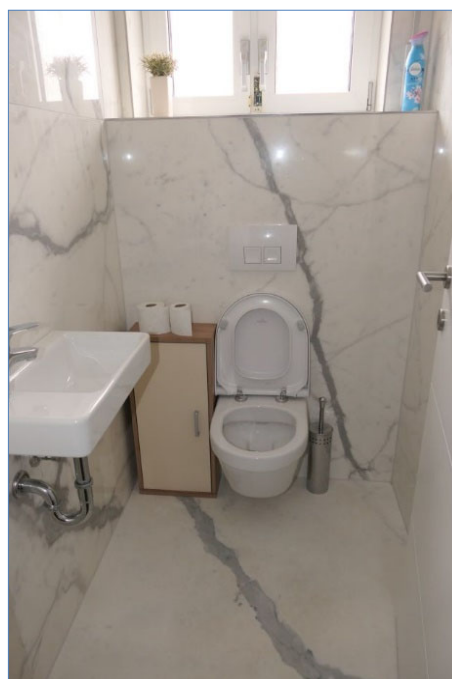
Essplatz



Wohnzimmer



Küche



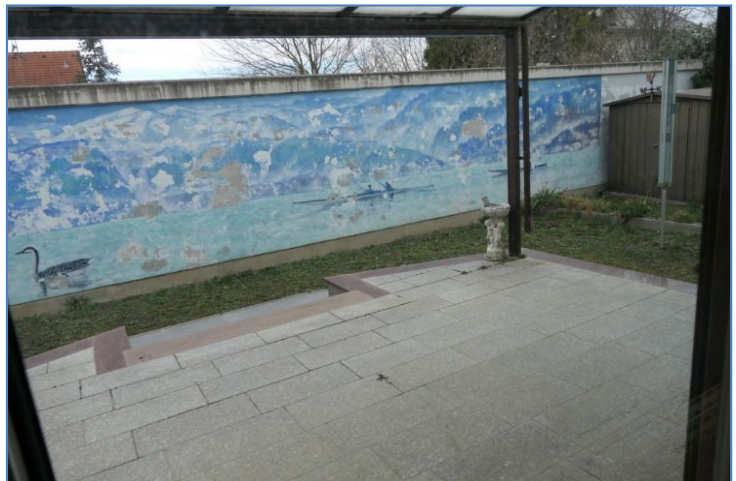
WC



Bad

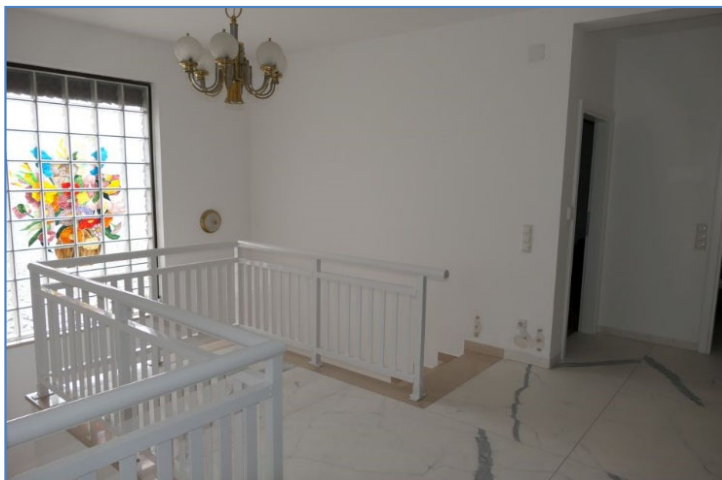


Zimmer

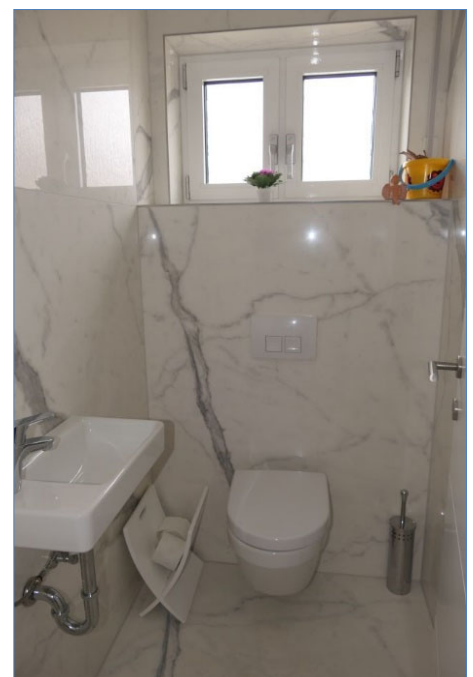


Terrasse

## **OBERGESCHOSS**



Vorraum



WC





Bad



Zimmer



Zimmer

## **KELLERGECHOSS**



Kellerraum



Heizraum



Kellerraum

## **GARAGE**



## **VORGARTEN**

