

Bezirksgericht Döbling

Obersteinergasse 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 38/24s
Wien, am 03.04.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit Einfamilienwohnhaus
EZ 1751 der KG 01510 Pötzleinsdorf in

1180 Wien, Pötzleinsdorfer Straße 174



Betreibende Partei: VB Bank AG (Handelsregister des Amtes für Justiz des
Fürstentums Liechtenstein)
vertreten durch: Knirsch Gschaider & Cerha Rechtsanwälte OG
Verpflichtete Partei: Thomas Scharitzer
wegen: € 2.556.750,-- s. A.

3-fach Ausfertigung / Übermittlung per JustizOnline / digital
 . Ausfertigung
o/e

GA 1180 Pötzleinsdorfer Str. 174

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1751 der KG 01510 Pötzleinsdorf zur Durchführung der mit Beschluss vom 14.10.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 38/24s

Beschluss vom 03.12.2024

Beschluss zur Fortführung der Gutachtenserstattung vom 20.03.2025
nach Kostenwarnung der SV vom 15.01.2025

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01510 Pötzleinsdorf
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 1751

Letzte TZ 3796/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
502/25	G	GST-Fläche	*	882
		Bauf.(10)		140
		Gärten(10)		742

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 910/1995 Bauplatz (auf) Gst 502/25 (Bauplatz A)
- 4 a 910/1995 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1992-10-22 und zur Übergabe
- 5 a 910/1995 Bauverbot gem Pkt 3 Bescheid 1992-10-22
- 6 a 910/1995 Grunddienstbarkeit des Rechtes des Gehens und Fahrens einschließlich Nutz- und Baufahrzeuge gem Pkt VII Kaufvertrag 1995-01-26 auf Gst 502/13 zugunsten Gst 502/25
- 7 a 910/1995 Grunddienstbarkeit des Rechtes zur Errichtung und der Verpflichtung zur Duldung der notwendigen Hausleitungen wie Strom, Gas, Kanal, Telefon und eines Mistkübelabstellplatzes gem Pkt VII Kaufvertrag 1995-01-26 auf Gst 502/13 zugunsten Gst 502/25

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Mag. Thomas Scharitzer

GEB: 1968-07-26 ADR: Florianig. 24/4 1080

d 4899/2005 IM RANG 3248/2005 Kaufvertrag 2005-09-14 Eigentumsrecht

***** C *****

***** C *****

1 a 2945/1940

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens laut Pkt 1
Servitutsvertrag 1940-04-11 über Gst 502/25 für EZ 242

b 910/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1391

c 910/1995 Berichtigung gem § 9 AllgGAG

8 b 603/2024 IM RANG 1127/2011 Anerkennungs- und
Vollstreckbarkeitsvereinbarung 2023-12-14

PFANDRECHT

EUR 2.556.750,--

7,25 % Z

für VP Bank AG (FL-0001.007.080-0)

c 603/2024 Umwandlung des im Rang TZ 1127/2011 einverleibten
Höchstbetragspfandrechts in das gegenständliche
Festbetragspfandrecht

d 603/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

9 a 6644/2017 Pfandurkunde 2017-12-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

b gelöscht

10 a 3796/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 2.556.750,-- samt

7,25 % Z aus EUR 2.556.750,-- seit 2023-12-14

Kosten des Exekutionsantrages von EUR 9.947,46 für VP Bank

AG (Handelsregister des Amtes für Justiz des Fürstentums

Liechtenstein FL-0001.007.080-0) (26 E 38/24s)

b 3796/2024 Abweisung der Kosten von EUR 458,70 (26 E 38/24s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

04.12.2024

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 04.12.2024
- örtliche Befundaufnahme am 09.01.2025 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Dr. Matthias Cerha (Betreibendenvertretung)
 - Thomas Scharitzer (verpflichtete Partei)
 Zugänglichmachung der Liegenschaft und der Gebäude durch die verpflichtete Partei
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 (auszugsweise Kopien von Plänen und Bescheiden)

- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauverfahren und Bauaufträge (negativ)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Anfrage bei der Stadt Wien über offene dingliche Lasten
- Erhebung von Verträgen aus dem Grundbuch (TZ 910/1995)
- Erhebung im Landesarchiv (TZ 2945/1940)
- Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamtes am 09.12.2024 über Ansuchen der SV
- HORA-Pass
- Altlastenatlas
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- örtliches Preisniveau für:
 - Grundstücke
 - aktuelle Baukosten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderung (technisch und wirtschaftlich)
- Markterhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften in zeitlicher und örtlicher Nähe
- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 09.01.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

A2-LNR. 3a: Anmerkung des Bauplatzes bei der Bewertung berücksichtigt.

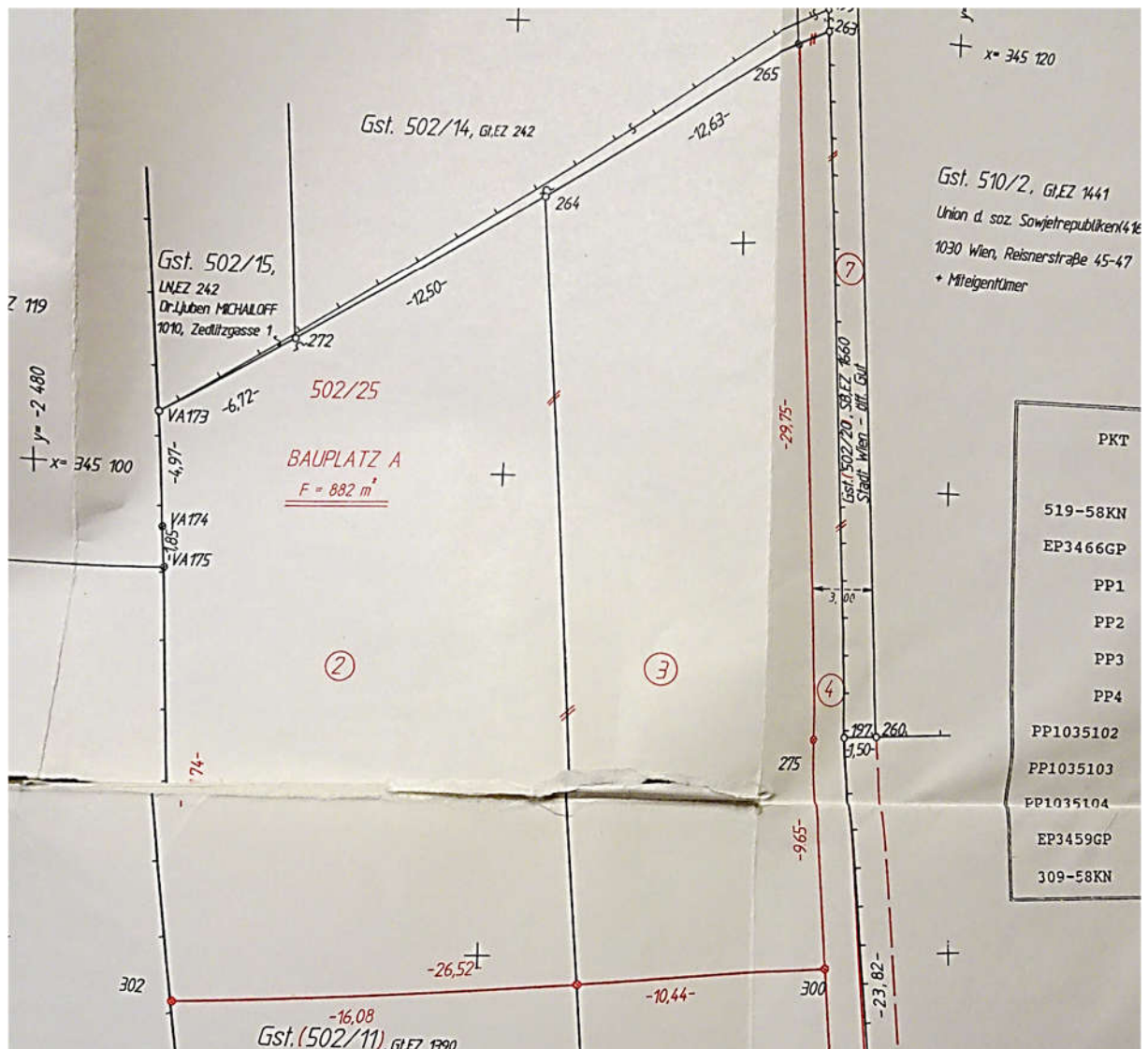
A2-LNR. 4a: Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gemäß Punkt 1. Bescheid vom 22.10.1992 und zur Übergabe:

1.) Das Teilstück 4 ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a der Bauordnung für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei, zum Zwecke der Vereinigung mit dem Grundstück 502/20 des öffentlichen Gutes abzuschreiben und über Auftrag der Baubehörde gemäß § 17 Abs. 1 und 6 der BO für Wien geräumt und in der festgesetzten Höhenlage, vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129 a Abs. 2 der BO für Wien geräumt, in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

Verpflichtung erfüllt, das GST-NR. 502/20 ist im Eigentum der Stadt Wien (öffentliches Gut).

A2-LNR. 5a: Bauverbot gemäß Punkt 3. Bescheid vom 22.10.1992:

3.) Der Bauplatz rot A hat gemäß § 19 Abs. 1 lit. c der BO für Wien solange unbebaut zu bleiben, bis die vor diesem gelegene Verkehrsfläche befestigt und in ihr ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind.



Bauverbot nicht mehr wirksam, da eine Baubewilligung vorhanden ist.

A2-LNR. 6a: Grunddienstbarkeit des Rechtes des Gehens und Fahrens einschließlich Nutz- und Baufahrzeuge gemäß Punkt VII. Kaufvertrag vom 26.01.1995 auf GST-NR. 502/13 zugunsten GST-NR. 502/25.

Bei der Bewertung berücksichtigt.

A2-LNR 7a: Grunddienstbarkeit des Rechtes zur Errichtung und der Verpflichtung zur Duldung der notwendigen Hausleitungen wie Strom, Gas, Kanal, Telefon und eines Mistkübelabstellplatzes gemäß Punkt VII. Kaufvertrag vom 26.01.1995 auf GST-NR. 502/13 zugunsten GST-NR. 502/25.

VII. Grunddienstbarkeit

Um die für das Grundstück Nr. 502/25 Bauplatz A derzeit fehlende Anbaureife zu schaffen, räumen Herr Gerhard Goldmann und Frau Ing. Martina Wenzl als Eigentümer des Gst. 502/13 (neu) in EZ. 1391 für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume dieses berechtigten Grundstückes folgende unentgeltliche Grunddienstbarkeiten ein, und zwar

- a) das Recht des Gehens und Fahrens einschließlich Nutz- und Baufahrzeuge,
 - b) das Recht zur Errichtung und die Verpflichtung zur Duldung der notwendigen Hausleitungen wie Strom, Gas, Kanal, Telefon und eines Mistkübelabstellplatzes
- jeweils auf dem von Dr. Farmer auf seine Kosten zu errichtende und zu beleuchtenden Teil des dienstbaren Gst. Nr. 502/13, ein.
Der Verlauf und der Umfang dieser Dienstbarkeiten ist auf den Teilungsplan dargestellt.

Herr Dr. Martin Farmer nimmt diese Dienstbarkeit für sich und seine Rechtsnachfolger an, und verpflichtet sich auf seine Kosten, bzw. die der jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes 502/25, die Ausübung des Rechtes aus diesen Dienstbarkeiten zu ermöglichen und räumt seinerseits den Eigentümern des dienenden Grundstückes das Recht ein, sich an bestehenden Leitungen auf eigene Kosten und gegen anteilige Übernahme der Pflege- und Instandhaltungskosten anzuschließen.

Die Eigentümer des dienstbaren Grundstückes 502/13 verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger alles zu unterlassen, was die Ausübung der gegenständlichen Dienstbarkeiten erschweren oder gar verhindern würden bzw. unentgeltlich alles zu veranlassen und zu genehmigen, was für die unmittelbare Baureifmachung des berechtigten Grundstückes notwendig ist.

Bei der Bewertung berücksichtigt.

C-Blatt:

Lfd. Nr. 1a: Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens lt. Punkt 1. Servitutsvertrag vom 11.04.1940 über GST-NR. 502/26 für EZ 242:

Auf Grund des Teilungsvertrages vom 28.IX.1936, wurden von der ursprünglichen Liegenschaft E.Z.242, Grundbuch Pötzleinsdorf die beiden Liegenschaften E.Z. 1391 und E.Z. 1390 desselben Grundbuches abgeteilt, sodass die Eigentümer der neu entstandenen Grundbuchseinlagen verpflichtet sind, dem von der Strasse abgeschnittenen Grundstück E.Z.242 einen Weg einzuräumen.

Die Verlassenschaft nach dem am 10.XI.1939 in Wien 18., Pötzleinsdorferstrasse 176 verstorbenen Rudolf S c h i e s s e r, vertreten durch die orbersklärten Erben, Anton S c h i e s s e r, Aloisia T o m a s c h k o, und Marie S c h i e s s e r, als Eigentümerin der Liegen-^{Günsten} schaft E.Z.1391 Grundbuch Pötzleinsdorf räumt hiermit zu der Ehegatten Josef und Stefanie S c h i n d l e r und deren Nachfolgern im Eigentum der Liegenschaft E.Z.242 Grundbuch Pötzleinsdorf das Recht ein, über das Grundstück ~~592/19~~ ^{E.Z.1391} ~~Grundbuch~~ der E.Z.1391 Grundbuch Pötzleinsdorf zu gehen und mit Handwagen und Schiebkarren zu fahren.

Hiesu darf nur ein 1½ m breiter Streifen benützt werden, der von der Pötzleinsdorferstrasse aus gesehen ^{E.Z.1391} entlang der rechten Grenze des Grundstückes ~~592/19~~ verläuft und zwar bis zum herrschenden Grundstück.

Diese Dienstbarkeit erlischt, sobald die jeweiligen Eigentümer der E.Z. 242 Grundbuch Pötzleinsdorf den Zutritt und die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft über eine öffentliche Strasse erhalten.

Anmerkung: Auf der ersten Seite in der sechsten Zeile von unten ist eingeschaltet „Gunsten“.

Wien, am 11. April 1940.

Anmerkung: Auf der ersten Seite in der zweiten Zeile von unten ist gestrichen „502/13 Garten der“, auf der zweiten Seite in der dritten Zeile ist „502/13“ gestrichen und mit „E.Z. 1891“ überschrieben, ferner in der zweiten Zeile von unten „Parzelle 502/13 Garten“ gestrichen und mit „Liegenschaft“ überschrieben.

Wien, am 11. April 1940.

Grundbuchsauszug EZ 242 umfasst die GST-NR. 502/14, 502/15, 502/16, 502/17, 502/19 und 502/21. Diese Grundstücke liegen nördlich des bewertungsgegenständlichen Grundstückes.

Das Gebäude auf GST-NR. 502/21 in der Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61 ist aus der nördlich angrenzenden Straße erschlossen erreichbar.

Lt. Angabe des Verpflichteten wird die Dienstbarkeit faktisch nicht ausgeübt.

Dies ist von geringem Einfluss auf den Verkehrswert und in der Bewertung berücksichtigt.

Pfandrechte sind bei der Bewertung unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Bestandsfreiheit (es werden keine Bestandsrechte angegeben, die Liegenschaft von der verpflichteten Partei selbst bewohnt).

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren bzw. Aufträge.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Mobiliar und sonstige bewegliche Fahrnisse sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 1751 der KG 01510 Pötzleinsdorf besteht aus
GST-NR. 502/25 mit einer Gesamtfläche von

882 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Anmerkung:

Das Grundstück ist im Grenzkataster erfasst, die Fläche rechnerisch ermittelt.

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist keine Adresse gespeichert

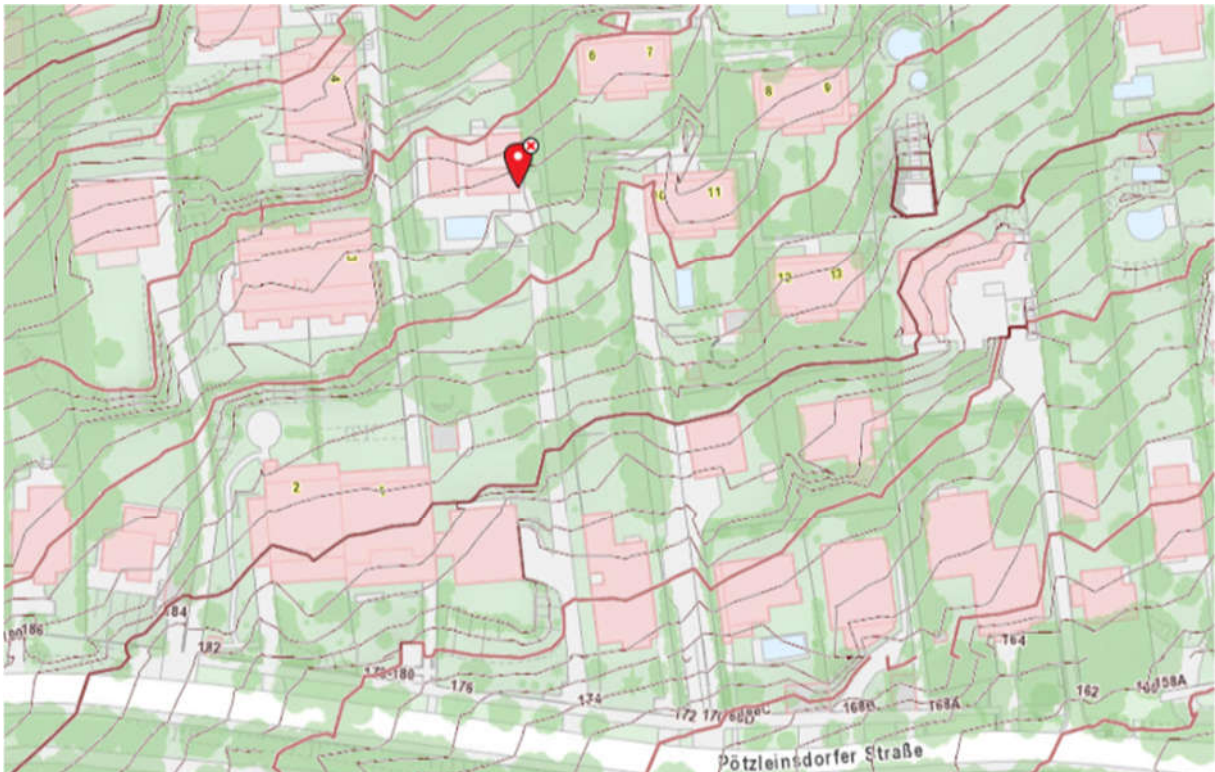
Formation:

Schiefwinkeliges Grundstück nördlich der Pötzleinsdorfer Straße.
Zur Erreichung des Grundstückes ist die Dienstbarkeit über das GST-NR.
502/13 gegeben.

Terrainverlauf:

Gegen Nordenwesten leicht ansteigend.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Aufschließung:

Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Einfahrt in die Liegenschaft für Kraftfahrzeuge.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7739, Kundmachung 14.12.2006):

„Wohngebiet“,

Bebauungsbestimmungen:

Bauklasse I,

4,5 m Höhenbeschränkung,

offene Bauweise,

20 % Bebauungsdichte.

Die östlichen Baufluchtlinien in 2,0 m Abstand zur Baulinie.

Entlang des Fußweges Einfahrtensperre.

Ein Teil des westlichen Grundstücksbereiches hat der Widmung:

„Wohngebiet“,

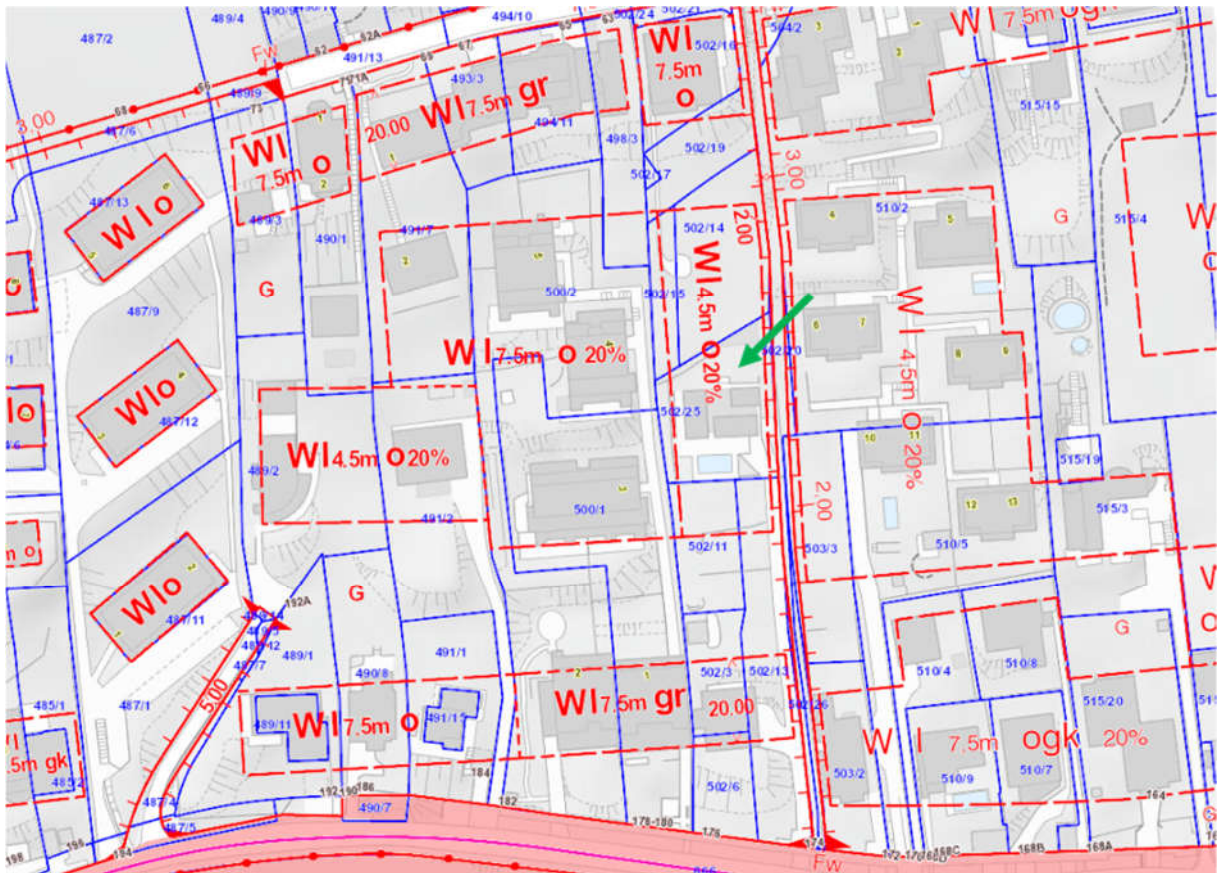
Bebauungsbestimmungen:

Bauklasse I,

7,5 m Höhenbeschränkung,

offene Bauweise,

20 % Bebauungsdichte.



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

Charakteristik:

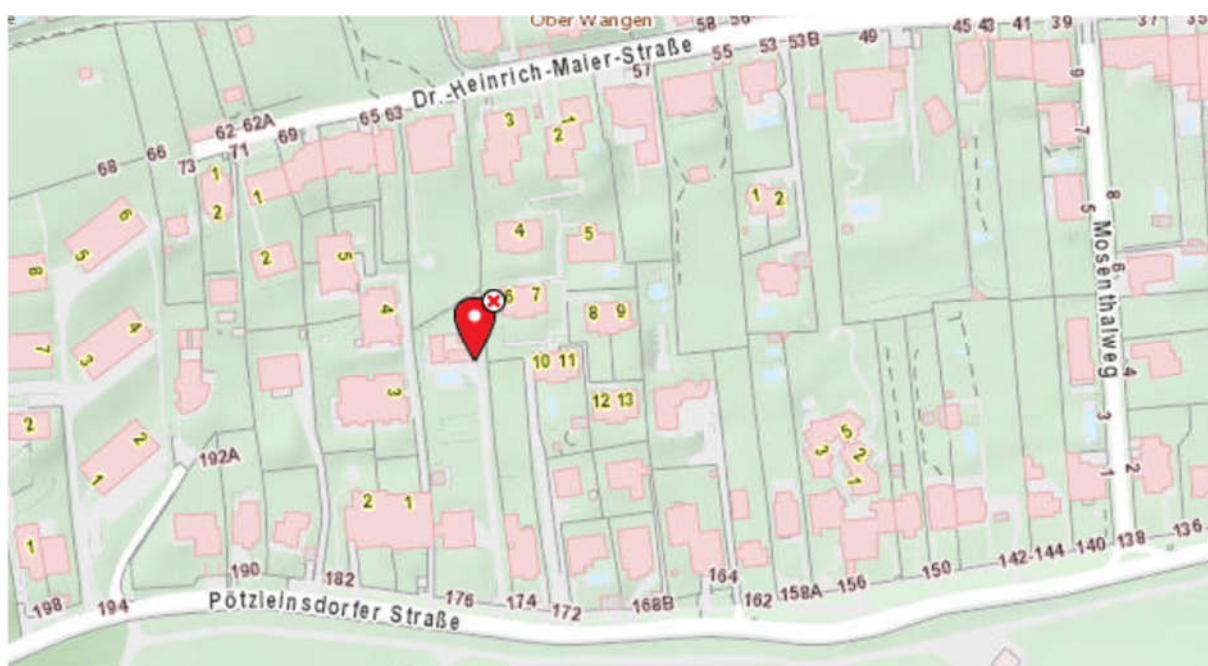
Sehr gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil mit angrenzend ähnlichen Wohnbauten, Grünblick und Entfernung zu angrenzenden Nachbarn. Keine störenden Einflüsse aus der Nachbarbebauung.

Ruhelage aufgrund der Lage des Grundstückes in Entfernung zu Straßen. Naherholungsflächen, wie Pötzleinsdorfer Schloßpark in direkter Umgebung.

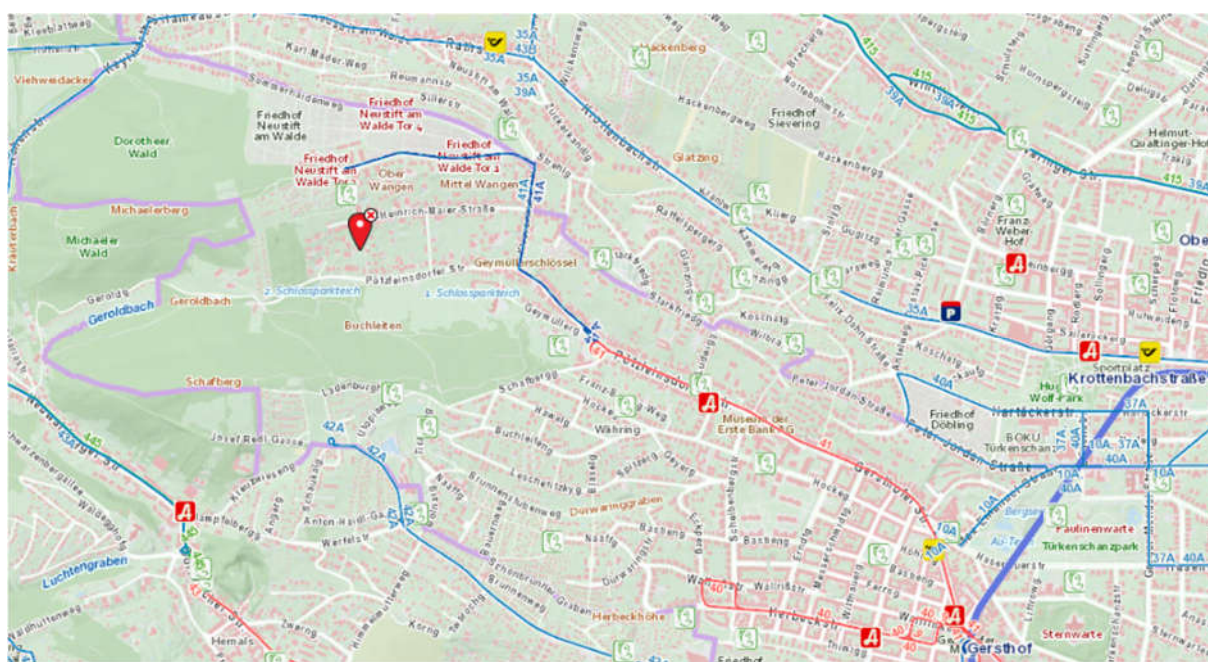
Deutliche Entfernung zu Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Buslinie 41A mit Station Khevenhüllerstraße in ca. 670 m Entfernung.

Straßenbahnlinie 41 mit Station Pötzleinsdorf in ca. 1100 m Entfernung.



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



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

2.2. Bebauung

Bescheid vom 30.08.2002, Gehsteigauf- und -überfahrt, Bewilligung.

Bescheid vom 04.12.2003, Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung).

Bescheid vom 11.07.2006, Gehsteigübernahme.

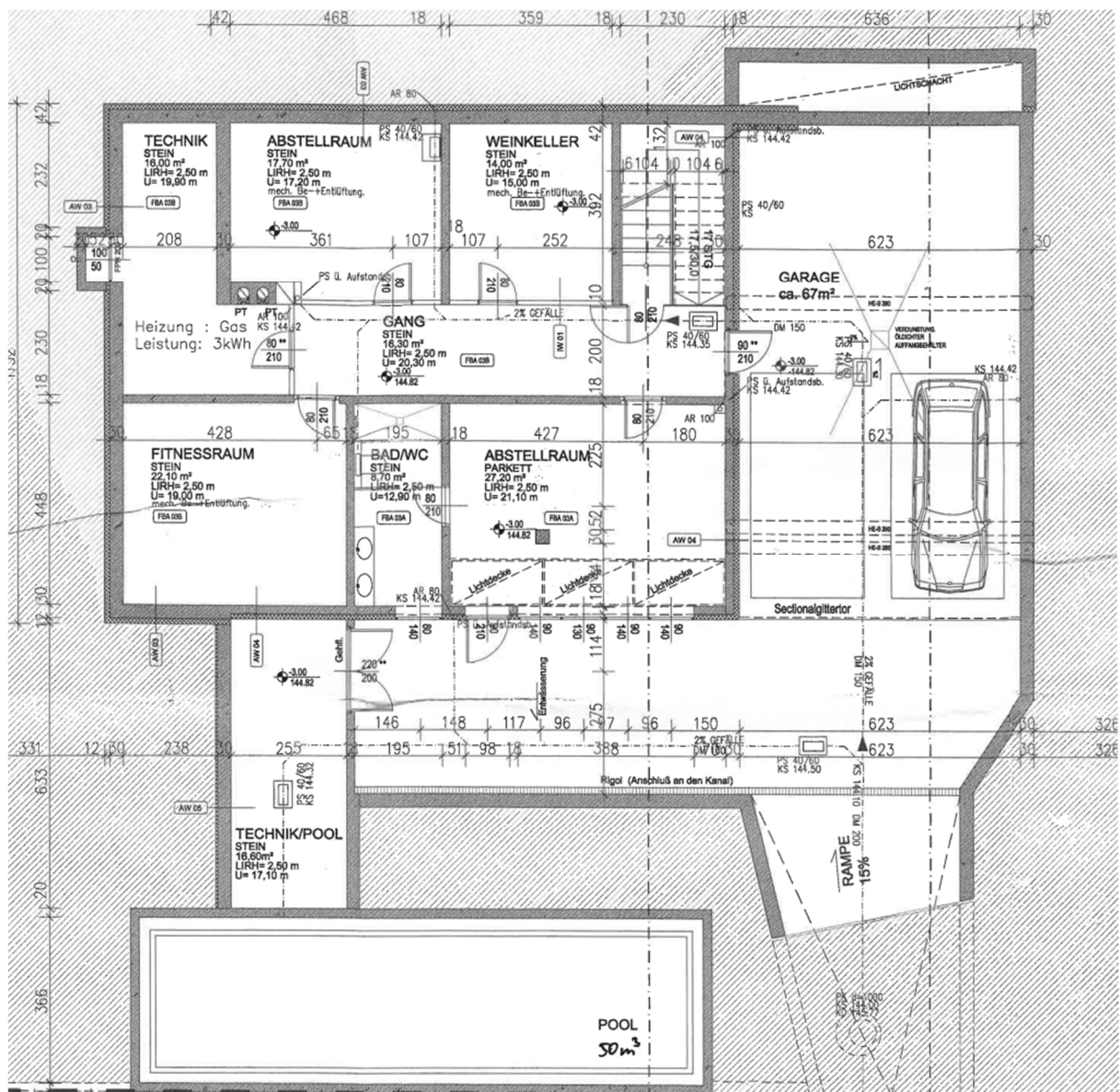
Bescheid vom 15.03.2007, Abweichungen von Bebauungsvorschriften gem. § 69 der Bauordnung für Wien (BO).

Bescheid vom 27.03.2007, Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Fertigstellungsanzeige vom 24.11.2009.

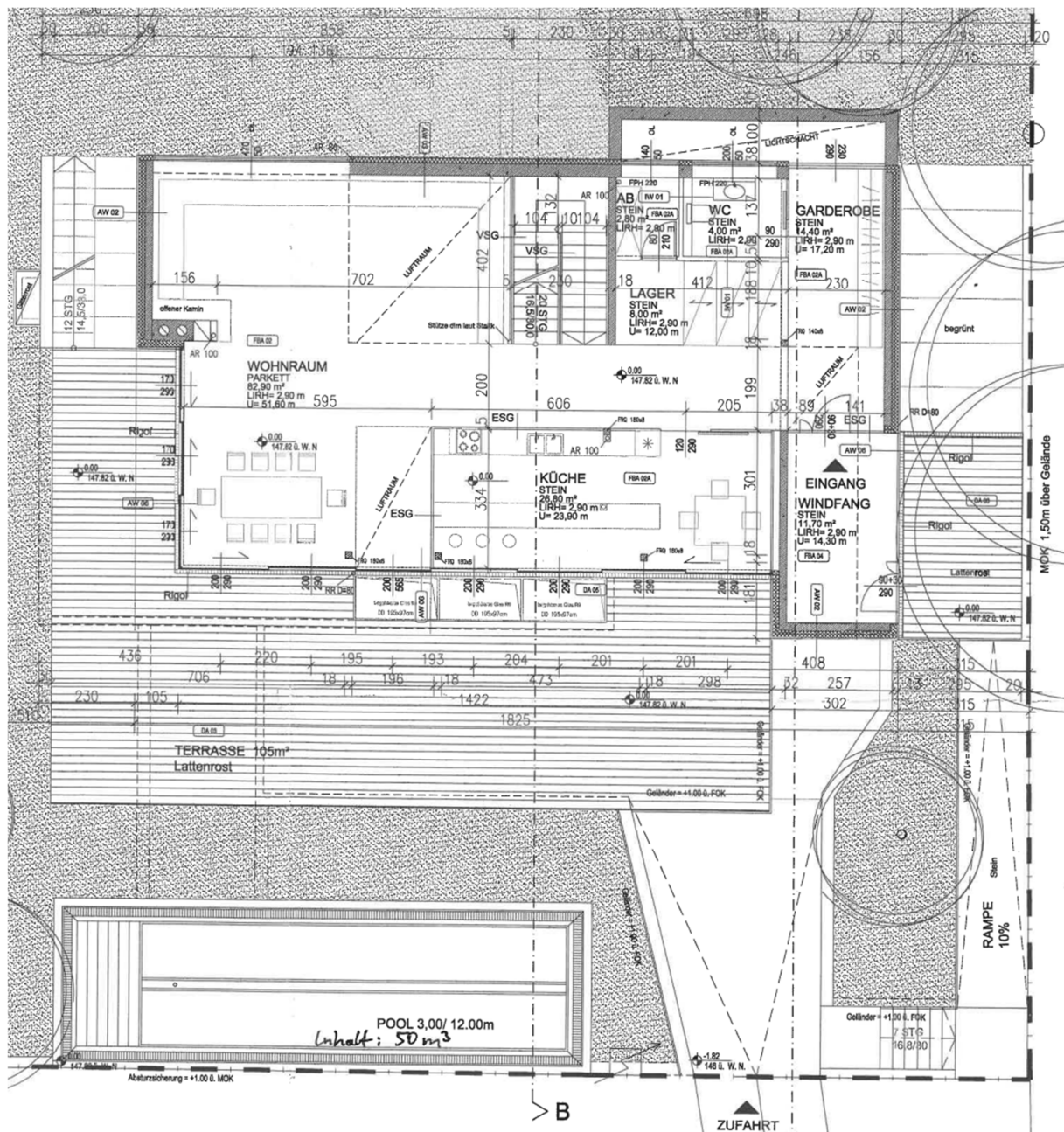
Bescheid vom 30.05.2007, Entfernen von Bäumen, Erteilung der Bewilligung Ersatzpflanzung.

Bescheid vom 19.06.2007, Zufahrt Geländeänderungen, Baubewilligung.

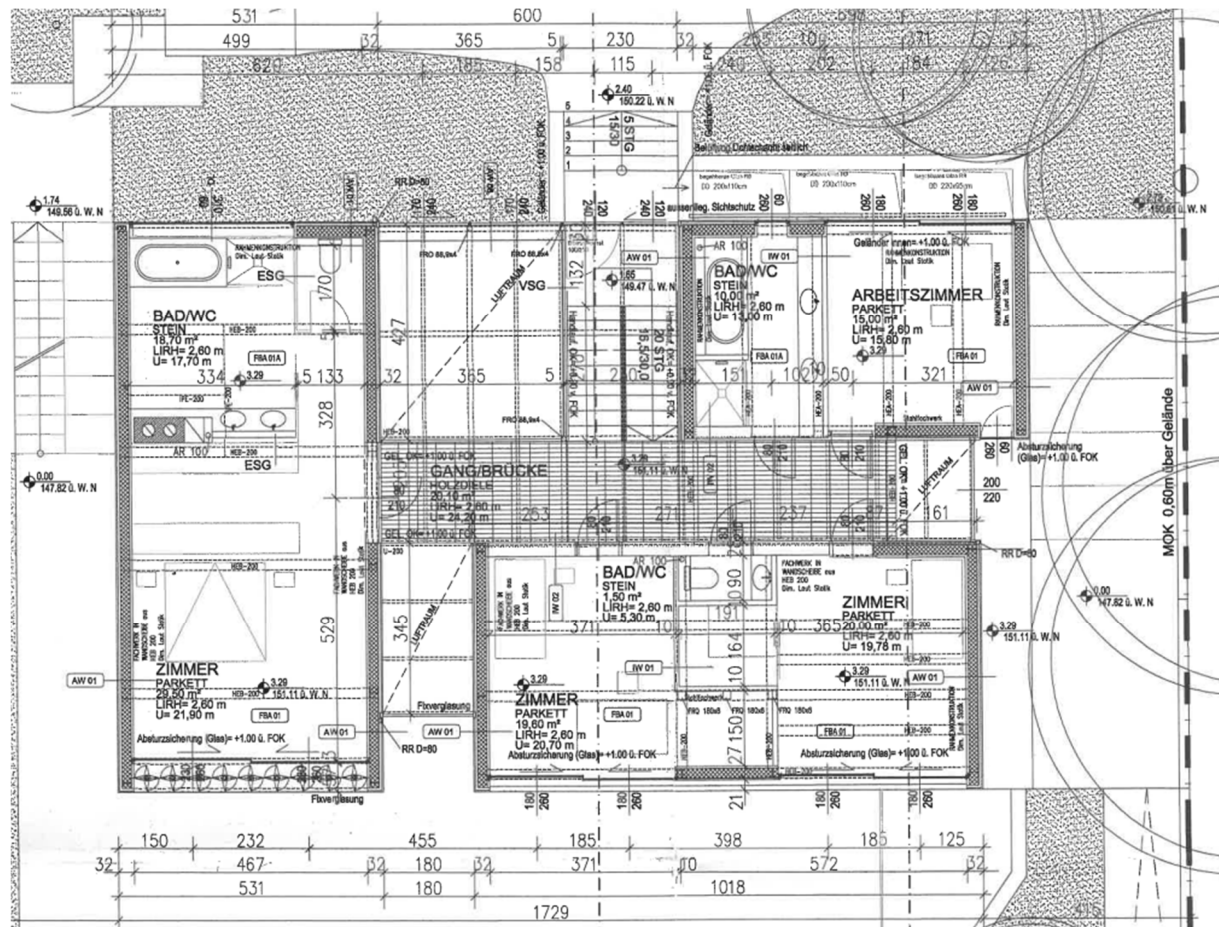
Grundriss Plan Kellergeschoß:



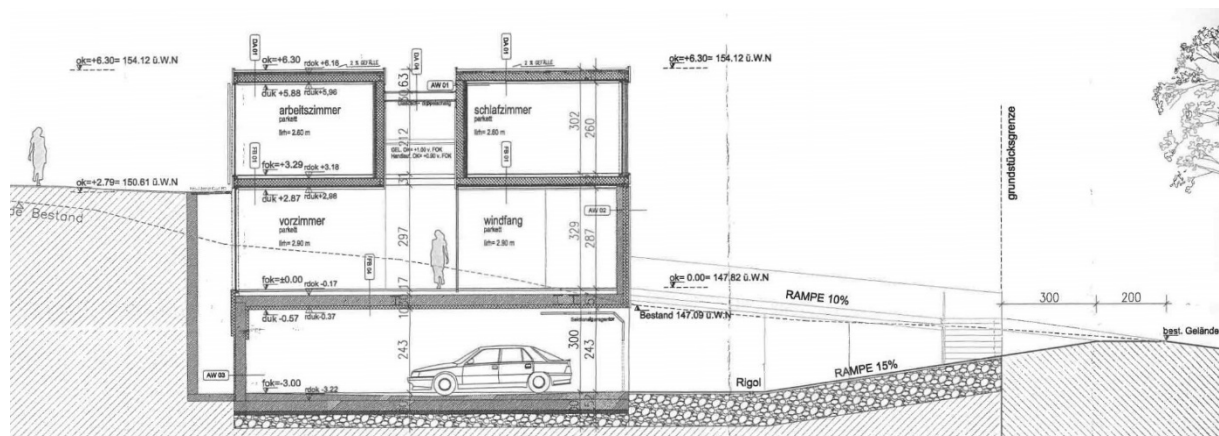
Grundriss Plan Erdgeschoß:



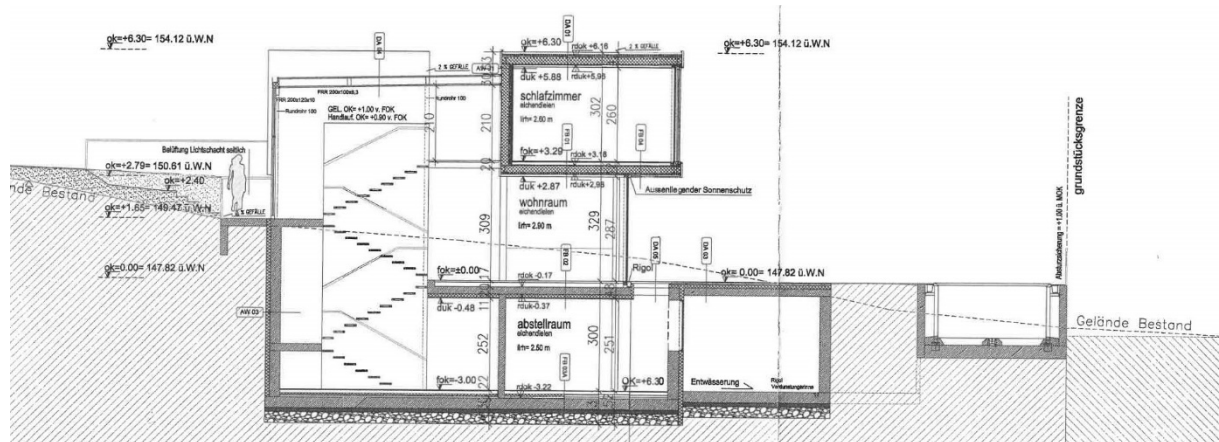
Grundriss Plan Obergeschoß:



Schnitt A:



Schnitt B:



Gebäudekennndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus dem Einreichplan ermittelt:

Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m ²	BGF m ²	h ca. m	BRI m ³	BRI m ³	Nfl aus Plan, ca. m ²	% d. BGF
Kellergeschoß	20,86	11,40	237,80		3,35	797			
	2,38	0,12	0,29	238	3,35	1	798	189,00	79%
Erdgeschoß	18,25	11,40	208,05		3,35	697			
	-1,05	5,31	-5,58		3,35	-19			
	3,02	1,50	4,53	207	3,35	15	693	150,60	73%
Obergeschoß	6,98	4,37	30,50		3,10	95			
	5,31	11,40	60,53		3,10	188			
	10,18	5,00	50,90		3,10	158			
	6,00	4,37	26,22		2,50	66			
	11,98	2,03	24,32		2,50	61			
	1,80	3,40	6,12	199	2,50	15	582	134,40	68%
Gesamt				644			2.073	474,00	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

Nutzflächen:

Keller	ca. m ²	Erdgeschoß	ca. m ²	Obergeschoß	ca. m ²
Gang	16,30	Windfang	11,70	Gang/Brücke	20,10
Abstellraum	27,20	Küche	26,80	Bad/WC	10,00
Bad/WC	8,70	Wohnraum	82,90	Arbeitszimmer	15,00
Fitnessraum	22,10	Lager	8,00	Zimmer	20,00
Technik	16,00	AB	2,80	WC	1,50
Abstellraum	17,70	WC	4,00	Zimmer	19,60
Weinkeller	14,00	Garderobe	14,40	Zimmer	29,50
Garage	67,00		150,60	Bad/WC	18,70
	189,00				134,40
Technik/Pool	16,60				

Konstruktion und Bauweise:

Stahlbetonplatte, Kellerwände Stahlbeton, Sichtausführung.

Außenwände Stahlbeton mit Dämmung und Hinterlüftung, Plattenverkleidung.

Dach Flachdach-Konstruktion, Stahlträger mit Dämmung, bituminöse Dachhaut, Kiesschüttung, Attikenhochzug verblecht bzw. Glasdach-Konstruktion, tw. begehbar.

Entwässerung, Fallrohre.

Zwischendecken Stahlbeton.

Innenliegende Zwischenwände Metallständerwände mit Gipskarton-Beplankung.

Großflächige Fensterportale, tw. fix, tw. Schiebe-Elemente.

Fenster Dreh/Kipp-Beschläge. Alu-Ausführungen.

Zugangstüre einflügelig, Alu (Anrostungen).

Installationen:

Erdwärmeheizung, Fußbodenverteiler sowie Leitungen in Wand und Decken, inklusive Kühlmöglichkeit über Wärmepumpe.

Warmwasser über Erdwärme, Lüftungsanlage (für Kellerbereich).

Zentrale Staubsaugeranlage.

Alarmanlage mit Bewegungsmelder und Tür/Fenster-Melder.

Internetanschluss.

Bewässerungsanlage für Garten.

Innenbereich:

Erdgeschoß:

Windfang:

Feinsteinzeugbelag, Wandsockel.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Einbauspots.

Vollglastüre, 2-flügelig, gegen

Garderobe:

Durchgehender Bodenbelag, Garderobeverbauten glatt.

Zwischentüren, glatte Türblätter, Holzzargen.

WC:

Feinsteinzeugbelag, Wandsockel.

Restliche Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Ein hochliegendes Fenster, Isolierverglasung.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster, Waschbecken, Kalt-Warm-Anschluss, elektrische Ablüftung.

Lager und AR (in Natur ohne Trennwand):

Feinsteinzeugbelag, L-förmig,

ein hochliegendes Fenster mit Kurbelbetätigung, Kippbeschlag.

E-Verteiler, FI- und Leitungsschutzschalter.

Wohnraum / Küche:

Offen ausgeführt (die ESG-Abgrenzung besteht in Natur nicht).
Im Küchenbereich Feinsteinzeugbelag, ansonsten Holz-Tafelboden.
Südseitig Glasportal, tw. fix, tw. Schiebeelemente, Isolierverglasung.
Gartenseitig hochliegende Fensterbänder, Fix-Verglasung.
Wand- und Deckenkonstruktion glatt, tw. Öffnungen gegen Obergeschoß, Einbauspots.
Kamin massiv ummauert, Feuerstelle mit 3-seitiger Verglasung. Kaminrohr Metall.
Küchenverbau L-förmig mit Insel.
Griffleistenlose Küche mit glatter Oberfläche, Hochschrankteil.
Waschbecken, Einhebel-Armatur, Seifenspende, Gasherd, Dunstabsaugung, Geschirrspüler, Backofen, Dampfgarer, Kühlschrank.

Obergeschoß:

Holz-Tafelboden, Wandflächen glatt, Anstrich.
Aufgang über Holztrittstufen auf Glas-Wandflächen befestigt, geradläufig, Podest.
Auf Zwischenebene Ausgang zum Garten.
Galeriebereich mit Nur-Gals-Absturzsicherung.
Dachkonstruktion Metall-Tragelemente, Glasdach mit Außenbeschattungsmöglichkeit.

Zimmer (29,50 m²):

Holz-Tafelboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Einbauspots.
Schiebetüre bzw. Fixverglasung, Isolierglas, Außenbeschattung Vertikal-Lamellen, Nurglas-Brüstung.
Einbaukästen, glatte Front, Schrankverbauten mit Türen und Fächern.
Integrierte Türe gegen

Bad:

Fußboden Feinsteinzeugbelag (großformatig).
Anmerkung: leichte Setzungen im Fußboden.
Wandverkleidung in Teilbereichen, Sockel, ansonsten glatt.
Hochliegende Fensterkonstruktion, tw. fix, tw. öffnenbar.
Bodenebene Dusche, Bodenablauf, Überkopfbrause, Handbrause, Thermostatventil.
Glastrennwand einseitig.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster, Bidet, 2 Aufsatz-Waschbecken auf massiver Platte, Einhebel-Armatur, integrierter Spiegel, Beleuchtung.
Elektrische Ablüftung.
Kastenverbauten mit offenen Fächern und Schiebetüren.
Zusätzlich elektrische Heizung.

2 Zimmer südseitig:
Ausführung wie vor.
7-türiger Einbaukasten.

Anmerkung: Das im Plan eingezeichnete Bad/ WC mit 1,5 m² ist in Natur nicht ausgeführt. Dieser Bereich ist in den 2 Zimmern integriert.

Arbeitszimmer (nordseitig):
Ausführung etwa wie vor beschrieben.

Bad:
Ausführungsstandard wie vorheriges Bad beschrieben.
Anmerkung: Leichte Absenkungen des Bodens.
Badewanne massiv ummauert, verkleidet, Handbrause, Thermostatventil.
Glas-Trennwand gegen Dusche, Drehtüre, Bodenablauf, Handbrause und Überkopfbrause, Thermostat.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spartaster.
2 Waschbecken auf massiver Platte, Einhebel-Armatur, Unterbauschrank, Regal.
Radiator elektrisch.

Keller:
Offenes Stiegenhaus mit Zugang über massive Stiege, Feinsteinzeugbelag, Zwischenpodest, Handlauf in Wand versenkt, Beleuchtung.

Gang:
Feinsteinzeugbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Einbauspots.
Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

Abstellraum:
Durchgehender Bodenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Einbauspots.

Weinkeller:
Ziegelboden bzw. Naturboden, Wand- und Deckenflächen glatt.

Waschküche:
Feinsteinzeugbelag, Bodenablauf, Wandsockel, frei geführte Gasleitung und Lüftungskanal.
Waschmaschinenanschluss, Metallwaschbecken, Wandauslass, Knebel-Armatur. Kamintürl.

Technikraum:
Betonboden, Wände Sichtbeton.
Erdwärmeanlage Fa. Weider, Warmwassertank 960 l, 92 Watt, über Erdwärme, Lüftungsanlage für Klimabereich.
Ein hochliegendes Metallfenster.

Zentrale Staubsaugeranlage.
Technik für Alarmanlage, EDV-Zentrale.

Fitnessraum:
Feinsteinzeugbelag, Wände, Decke glatt, Einbauspots.
Dusche mit Glastrennwand, Bodenablauf.
Sauna (nicht bewertet).

Bad / WC:
Schiebetüre aus Abstellraum (derzeit Büro).
Feinsteinzeugbelag, Wände glatt, Anstrich
Waschbecken kalt-warm, Einhebel-Armatur,
Dusche mit Bodenablauf, Verkleidung, Glastrennwand.
Fensterkombination tw. Fix, tw. Dreh/Kipp-Beschlag.

Abstellraum (derzeit Büro):
Holztafelboden, extra Eingangstüre aus Durchfahrtsbereich zur Garage.
3 Fenster.
Zwischentüre gegen Gang.

Garage:
Betonboden, Wand- und Deckenflächen Anstrich.
Hebetor elektrisch.
Keine Beheizung.
Waschbecken.

Von außen zugänglich Technik Pool (nicht zugänglich gemacht).
2 flügelige Metalltüre.

Bau- und Erhaltungszustand:
Augenscheinlich keine Schäden aus dem Flachdachbereich bzw. den Anschlüssen von Glasdach zu Flachdach (konnte nicht begangen/ befundet werden).
Geringe Setzungen im Fußboden (Estrich), wie in der Beschreibung erwähnt.
Pfleglich behandelt.

Außenanlagen:
Terrasse:
Holzdielenboden (verwittert) auf Unterkonstruktion, tw. über Garageneinfahrt, tw. Stahlkonstruktion.

Schwimmbecken, lt. Angabe Niro-Ausführung, Abdeckung, mittels Wärmepumpe beheizbar, Abgangsstufen, Umwälzpumpe inklusive Beleuchtung.
Beschattung mit Segel, elektrisch ausfahrbar.

Stützmauern Beton mit integrierter Beleuchtung.
Gartengestaltung, Ausgleichsstufen Beton, Nur-Glas-Geländer.
Hinterer Garten einfache Begrünung, Steinböschung mit Begrünung, Ausgleichstreppen gegen hinteren Zugang zur offenen Stiege.
Baumbestand an der rechten hinteren Grundstücksgrenze.
Zugang Erdgeschoß Ausgleichsstufen im Gelände.
Vorplatz Plattenbelag, Rigolrinnen, Außenbeleuchtung.
Zufahrtsrampe auf Fremdgrund asphaltiert, tw. steil ansteigend, Rampe nicht beheizt.
Zufahrtstor Schiebe-Ausführung.
Müllplatz bei Einfahrtstor.

Gartenhaus:

Lt. Angabe Holzriegelbau, Flachdach (konnte nicht befundet werden), Entwässerung, Fallrohr.

Innenbereich:

Keramischer Belag, Wand- und Deckenflächen glatt,
Holzfenster, Isolierverglasung, Innenjalousien.

Bad:

Feinsteinzeug-Plattenbelag, tw. Wandverkleidungen, Sockel, restliche Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster,
Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm.
Bodenebene Dusche mit Bodenablauf, Glastrennwand, Drehtüre, Handbrause, Einhebel-Armatur.

Abstellraum:

Betonboden, Holzwände.

2.3. Bestandsrechte

Es wird Eigenbenützung angegeben, somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

2.4. Grundbuch

A2-LNR. 3a: Anmerkung des Bauplatzes bei der Bewertung berücksichtigt.

A2-LNR. 4a: Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gemäß Punkt 1. Bescheid vom 22.10.1992 und zur Übergabe (Ausschnitt siehe Pkt. 1.6).

Verpflichtung erfüllt, das GST-NR. 502/20 ist im Eigentum der Stadt Wien (öffentliches Gut).

A2-LNR. 5a: Bauverbot gemäß Punkt 3. Bescheid vom 22.10.1992 (Ausschnitte siehe Pkt. 1.6).

Bauverbot nicht mehr wirksam, da eine Baubewilligung vorhanden ist.

A2-LNR. 6a: Grunddienstbarkeit des Rechtes des Gehens und Fahrens einschließlich Nutz- und Baufahrzeuge gemäß Punkt VII. Kaufvertrag vom 26.01.1995 auf GST-NR. 502/13 zugunsten GST-NR. 502/25.

Bei der Bewertung berücksichtigt.

A2-LNR 7a: Grunddienstbarkeit des Rechtes zur Errichtung und der Verpflichtung zur Duldung der notwendigen Hausleitungen wie Strom, Gas, Kanal, Telefon und eines Mistkübelabstellplatzes gemäß Punkt VII. Kaufvertrag vom 26.01.1995 auf auf GST-NR. 502/13 zugunsten GST-NR. 502/25 (Ausschnitt siehe Pkt. 1.6).

Bei der Bewertung berücksichtigt.

C-Blatt:

Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens lt. Punkt 1. Servitutsvertrag vom 11.04.1940 über GST-NR. 502/26 für EZ 242 (Ausschnitt siehe Pkt. 1.6).

Grundbuchsauszug EZ 242 umfasst die GST-NR. 502/14, 502/15, 502/16, 502/17, 502/19 und 502/21. Diese Grundstücke liegen nördlich des bewertungsgegenständlichen Grundstückes.

Das Gebäude auf GST-NR. 502/21 in der Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61 ist aus der nördlich angrenzenden Straße erschlossen erreichbar.

Lt. Angabe des Verpflichteten wird die Dienstbarkeit faktisch nicht ausgeübt.

Dies ist von geringem Einfluss auf den Verkehrswert und in der Bewertung berücksichtigt.

Pfandrechte sind bei der Bewertung unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

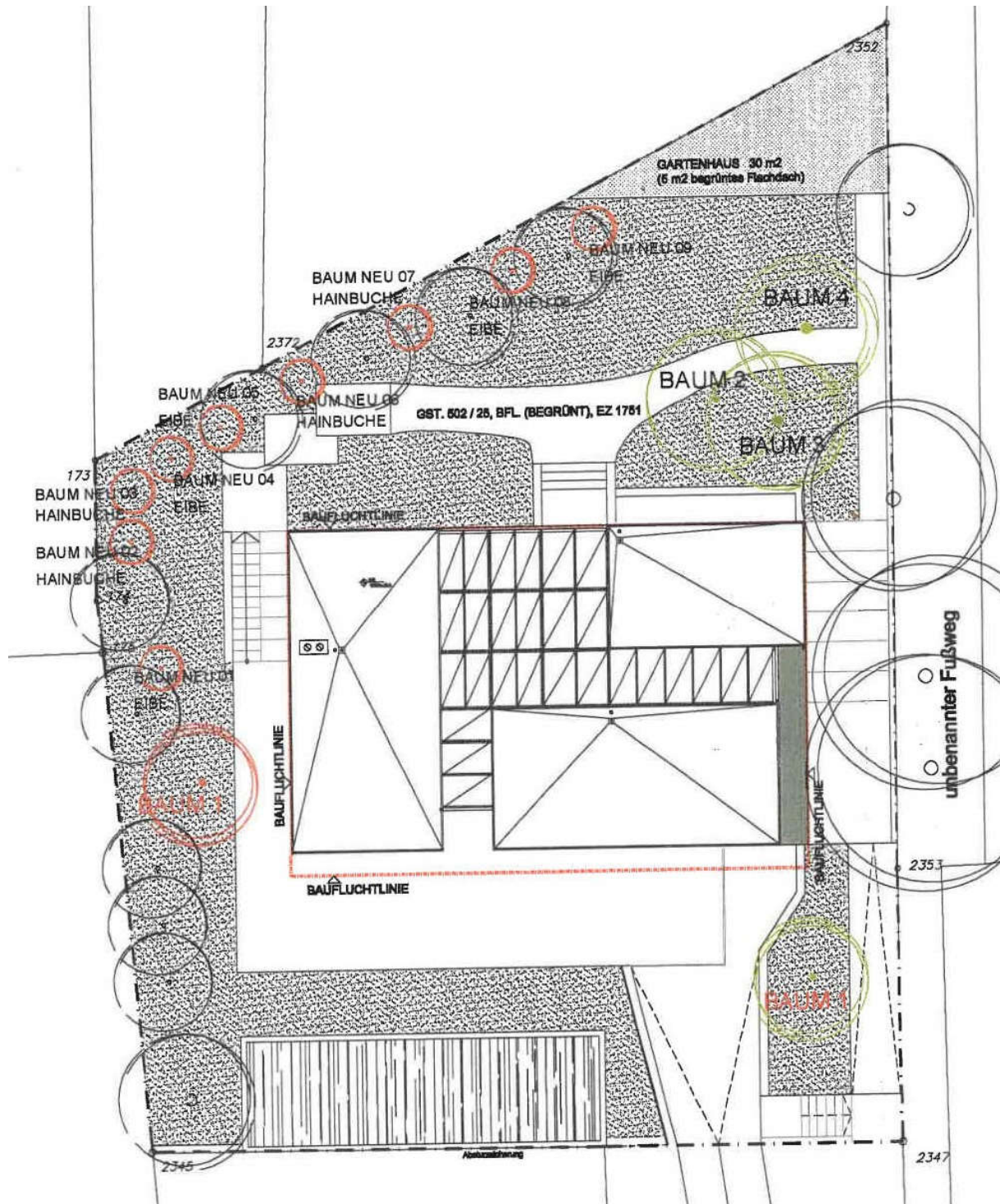
2.5. Baubehörde

Lt. Auskunft der Baubehörde bestehen keine offenen Bauaufträge bzw. offenen Bauverfahren.

2.6. Baumbestand

Auf der Liegenschaft ist ein Baumbestand, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fällt.

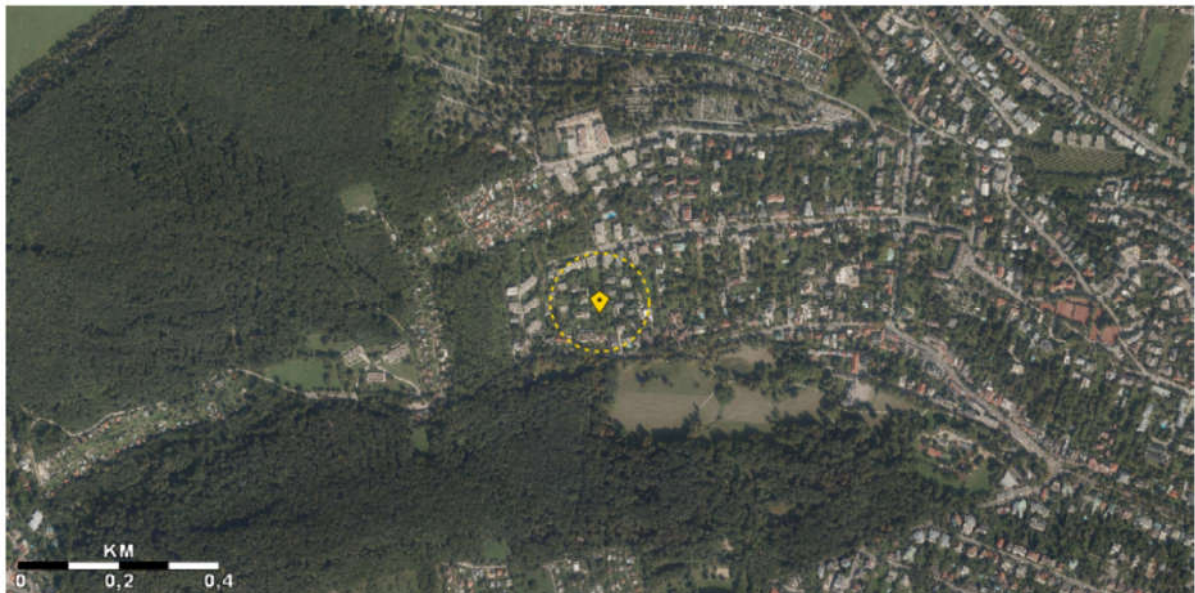
Plan der Ersatzpflanzungen:



2.7. HORA-Pass

Adresse: Pötzleinsdorfer Straße 174, 1180 Wien
 Seehöhe: 305 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,24421° N | 16,29907° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende:

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

	> 50
	> 20 bis ≤ 50
	≤ 20

Rutschungen

	mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
	geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
	keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngroße 30-jährlich

	> 5 cm
	> 4 cm - ≤ 5 cm
	> 3 cm - ≤ 4 cm
	≤ 3 cm

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

2.8. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

2.9. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund liegt nicht vor.

2.10. Lärminfokarte



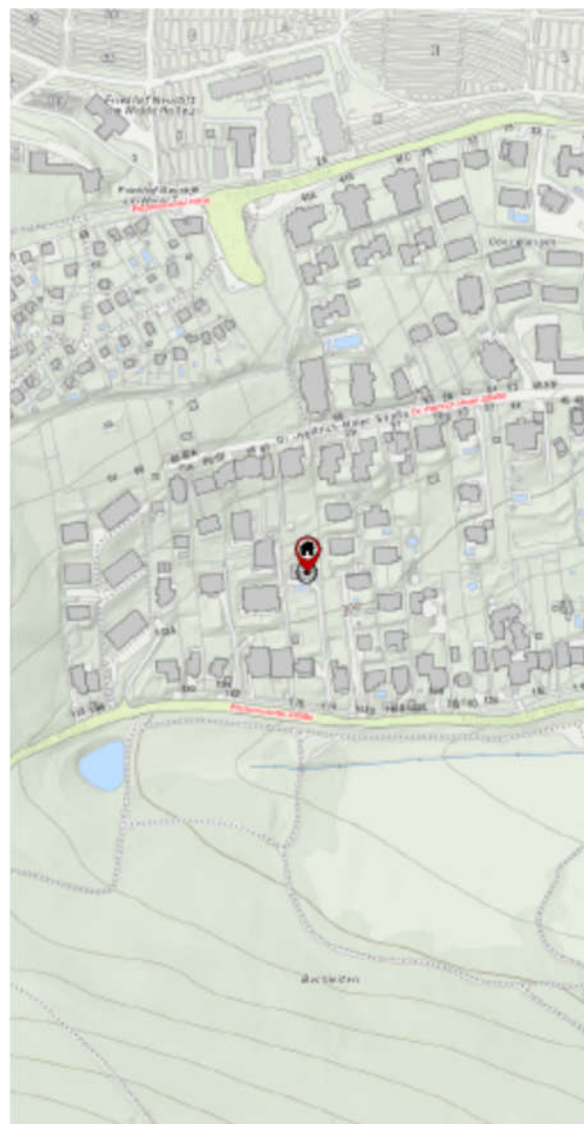
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.11. Einheitswertbescheid**Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen**

Für den Grundbesitz

in (Lageadresse und Hausnummer)

Kat.-Gem. EZ

Grdst.-Nr.

beträgt der ☒ maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert ☒ Bodenwert pro m² ☐ Hektarsatz in Euro

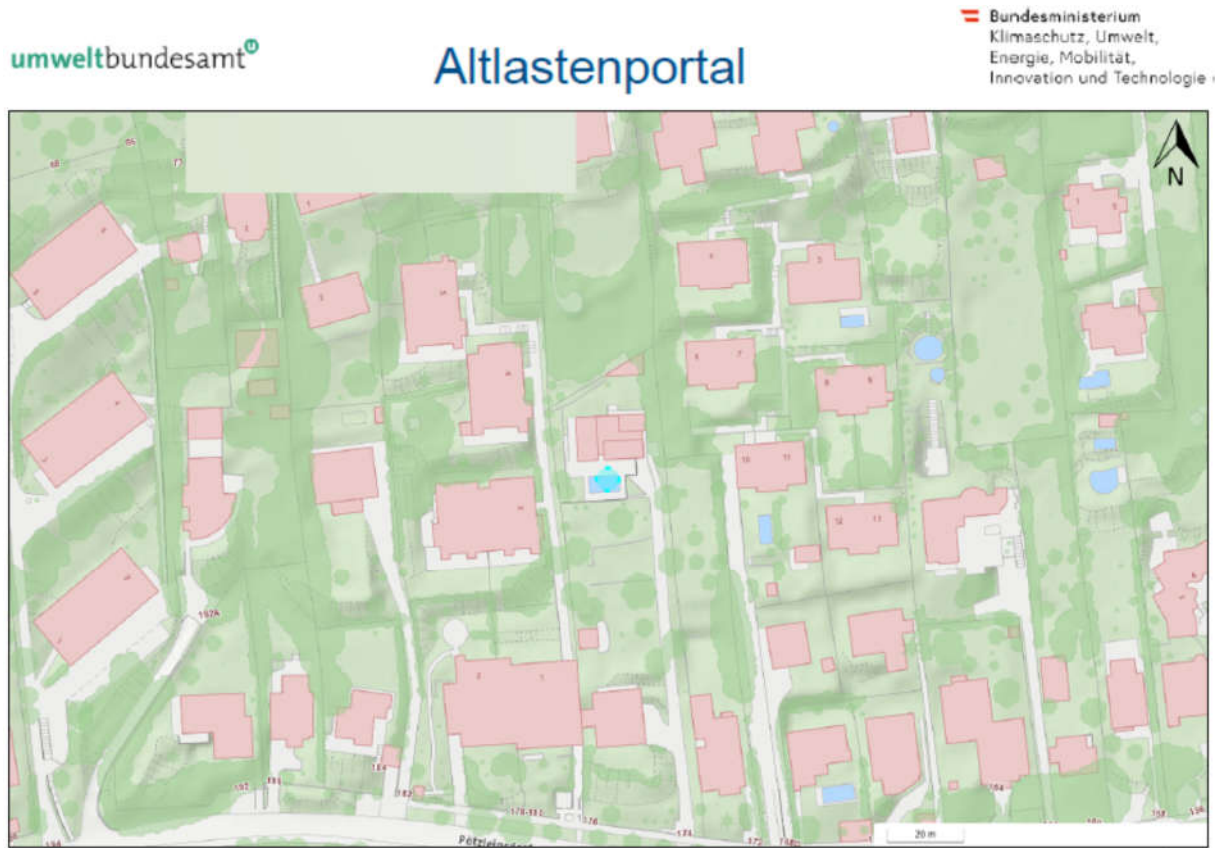
des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	01.01.2024	121.300,00	58,1382		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

Mag Thomas Scharitzer	Anteil 1/1
-----------------------	---------------

2.12. Altlastenatlas

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

2.13. Offene Gebühren und Abgaben

Laut Auskunft der Stadt Wien, Buchhaltungsabteilung 34 (Rechnungs- und Abgabewesen) bestanden zum 12.12.2024 (Tag der Auskunft) keine Rückstände bei den Grundbesitzabgaben und der Wasser-/Abwassergebühr. Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information des Magistrates auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbsstichtag die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

2.14. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.15. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Bodenwert dient das örtliche Preisbild von vergleichbaren Liegenschaften im Bauland ähnlicher Widmung, ähnlicher Lage mit ähnlichen Eigenschaften. Aus dem Jahren 2022 - 2024 konnten Vergleichstransaktionen von unbebauten Grundstücken in der KG Pötzleinsdorf erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 2.000,--/m² Grundstücksfläche bis rd. € 3.500,--/m² Grundstücksfläche erzielten. Diese Vergleichsdaten weisen unterschiedliche Widmungen auf bzw. sind diese mit Baugenehmigungen veräußert worden.

KG	EZ	GST Nr.	Jahr	Verkäufer - Käufer	Widmung	Komm.	GST- Fläche m ²	KP	KP €/ m ²
1510	2161	590/30	2022	Priv. - Priv.	W I 6m ogk	nicht aufgeschlossen	533	1.500.000 €	2.814 €
1510	1284	559/42	2023	Fa. - Fa.	W I ogk	bewilligter Abbruch	609	2.147.000 €	3.525 €
1510	2202	133/1, 133/2	2024	Fa. - Fa.	W I 7,5 g, Schutzzone	mit Baugenehmigung	2647	7.450.000 €	2.815 €
1510	1207	515/9, 515/12	2024	Priv. - Fa.	W I 4,5 ogk 20%	mit Baugenehmigung	1490	3.030.000 €	2.034 €
								882	2.500 €

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschließung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sowie der Grunddienstbarkeit ein Bodenwert rd. € 2.500,--/m² Grundstücksfläche als marktgerecht angesetzt werden. Daraus rechnet sich der gebundene Bodenwert.

Bauwert:

Der Bauwert gibt den Zeitwert der Baulichkeiten (Gebäude, Ausstattung, Außenanlagen, etc.) wieder.

Die Berechnung geht aus vom vergleichbaren Herstelleraufwand auf heutiger Preisbasis. Dieser wird je nach Charakteristik ermittelt aus

- Bruttorauminhalt (vlg. umbauter Raum)
- Nutzflächen.

Durch eine doppelte Berechnung soll die Plausibilität der einzelnen Ansätze dargelegt werden.

Alle Einflüsse, die im Vergleich zu einem neuen Objekt feststellbar sind, werden durch prozentuelle Abschläge berücksichtigt:

Technische Wertminderung, diese wird bestimmt einerseits durch das Gebäudealter, wesentlich aber vom festgestellten Erhaltungszustand der einzelnen Bauwerksteile in ihrem Zusammenspiel auf das Gesamtobjekt.

Für diesen Abschlag werden aus realpraktischen Überlegungen der Anteil der Gebäudesubstanz, der Anteil der Installationen und der Anteil an der Gebäudeausstattung (prozentuell erfasst) gesondert abgewertet.

Das Ergebnis zeigt den Gebäude-Zeitwert.

Sonstige vorhandene Bauteile, Außenanlagen und Sonderausstattungen werden zu dem „zusätzlichen nützlichen Zeitwert“ pauschal bzw. als Prozentsatz des Gebäude-Zeitwertes geschätzt.

Die Summe der Komponenten ergibt den Bauwert - Zeitwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird die Marktanpassung mit einer Wagniskomponente für den fehlenden baubehördlichen Konsens (innere Raumteilung) und für die aktuelle Marktsituation berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird als angepasster, gerundeter Sachwert dargestellt.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche
ca. 882 m² GST-Nr 502/25
2.500 €

2.205.000 €

Somit gebundener Bodenwert

2.205.000 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	798 m ³ BRI Kellergeschoß	
dv.	65% Räumlichkeiten	
	a 900 €	463.368 €
dv.	35% Garage	
	a 500 €	141.374 €
ca.	693 m ³ BRI Erdgeschoß	
	a 1.200 €	832.158 €
ca.	582 m ³ BRI Obergeschoß	
	a 1.200 €	697.982 €
		<u>2.134.882 €</u>

*Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf
die Nutzflächen (lt Plan):*

ca.	122,00 m ² Nfl Kellerräumlichkeiten	
	a 3.600 €	439.200 €
ca.	67,00 m ² Nfl Garage	
	a 2.100 €	140.700 €
ca.	150,60 m ² Nfl Erdgeschoß	
	a 5.685 € ()	856.102 €
ca.	134,40 m ² Nfl Obergeschoß	
	a 5.200 €	698.880 €
		<u>2.134.882 €</u>

	-25,0% techn. Wertminderung	
v 35%	Anteil Substanz	-186.802 €
	-30,0% techn. Wertminderung	
v 25%	Anteil Installationen	-160.116 €
	-30,0% techn. Wertminderung	
v 40%	Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-256.186 €
entspr	-28,3% Ø Wertminderung infolge Alters	
v 100%	Bauwerk gesamt	-603.104 €
	Gebäude-Zeitwert Wohnhaus	1.531.778 €

Pauschaler Zeitwert

Küche	5.000 €
Kamin	2.000 €
Schwimmbecken samt Technik	10.000 €
Nebengebäude	50.000 €

zusätzlich nützlicher Zeitwert für
Außenanlagen, Befestigungen, Terrasse,
Überdachungen, Stützmauern, Umfriedung,
Bepflanzung, Gartengestaltung

10% v. Gebäude-Zeitwert 153.178 €

Bauwert -Zeitwert 1.751.955 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert 2.205.000 €

Bauwert 1.751.955 €

rechnerischer Sachwert 3.956.955 €

-10% Marktanpassung -395.696 €

angepasster Sachwert **3.561.260 €**

3.2 Schätzwert

der gerundete, angepasste Sachwert	3.560.000 €
---	--------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit Einfamilienwohnhaus EZ 1751 der KG 01510 Pötzleinsdorf in 1180 Wien, Pötzleinsdorfer Straße 174, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 09.01.2025 geschätzt:

rd. € 3.560.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / DKM
- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Fotos der Befundaufnahme