ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL, MSC.,CIS ImmoZert

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

An das

Bezirksgericht Hietzing

Dommayergasse 12

1130 Wien

AZ 012 4 E 7/26i

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen, Hauptstraße 39, 2225 Zistersdorf, Firmenbuchnummer 055056s

Verpflichtete Parteien:

1. FM Immobilieninvestor GmbH, Auhofstraße 239, 1130 Wien, Firmenbuchnummer 491515t
2. Francesco Mijailovic, geb.13.12.1995, Am Rauchkogel 9, 2344 Maria Enzersdorf

Bewertungsgegenstand:

EZ 38 GB 01203

1130 Wien, Auhofstraße 239

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis 4
Allgemeines 5
Umfang und Inhalt des Auftrags 5
Zweck der Wertermittlung 5
Bewertungsstichtag 5
Qualitätsstichtag 5
Recherchezeitraum 6
Befundaufnahme 6
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO 6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen 8
Besondere Bewertungsannahmen 10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung 10
Umsatzsteuer 11
Befund 12
Grundbuchsstand EZ 38 12
Beschreibung der Liegenschaft 15
Beschreibung der Grundstücke 15
Beschreibung der vorhandenen Bauwerke 30
Beschreibung des baubewilligten Projekts 34
Bestandrechte und Rechte Dritter 46
Grenzüberbau 46
Einheitswert und Grundstücksabgaben 46
Energieausweis 46
Immobilienmarktsituation 47
Bewertung 51
Auftrag 51
Wahl des Wertermittlungsverfahrens 52
Wertermittlung 56
Vergleichswert 56
Plausibilitätskontrolle – Residualwertverfahren 63
Verkehrswert der Liegenschaft 70
Lasten und Rechte 70
Zusammenfassung 71
Prämissen der Wertermittlung 71
Verkehrswert 71

Anmerkungen 72
Anhang 73
Bauamtsunterlagen (auszugsweise) 73
Baubewilligungsbescheid 73
Abbruchgenehmigung 88
Fotodokumentation 92
Literaturverzeichnis 96

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 4.3.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der folgenden Liegenschaft angeordnet:

EZ 38, GB 01203, Auhofstraße 239, 1130 Wien,

Der Schätzungstermin wurde für den 24.4.2026 um 10:00 Uhr anberaumt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 12, 1130 Wien vom 4.3.2026, (ON 6)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen Hauptstraße 39 2225 Zistersdorf Firmenbuchnummer 055056s	vertreten durch Boyer Neuhuber Rechtsanwälte Hauptstraße 25 2225 Zistersdorf Tel.: 02532 23 79 (Zeichen: RaibaWV/FMImm)
1. Verpflichtete Partei FM Immobilieninvestor GmbH Auhofstraße 239 1130 Wien Firmenbuchnummer 491515t	vertreten durch Mag. Andrej MLECKA Rechtsanwalt Neubaugasse 11/9 1070 Wien Tel.: 972 10 72, Fax: 972 10 72 10
2. Verpflichtete Partei Francesco Mijailovic geb. 13.12.1995 Am Rauchkogel 9 2344 Maria Enzersdorf	vertreten durch Mag. Andrej MLECKA Rechtsanwalt Neubaugasse 11/9 1070 Wien Tel.: 972 10 72, Fax: 972 10 72 10

Wegen:
EUR 1.293.086,67 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 24.4.2026. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

QUALITÄTSSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und

tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungsstichtag.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung erforderlichen Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 24.4.2026 von 10:00 bis 10:20 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Mag. Leopold Boyer, Rechtsanwalt, in Vertretung der betreibenden Partei
- Herr Francesco Mijailovic, verpflichtete Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV
- Herr DI Adolf Hemmer, Assistenz der SV

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1 DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. des gerichtlichen Auftrags.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigungen am 24.4.2026
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing – Anordnung der Schätzung vom 4.3.2026
- Grundbuchsauszug EZ 38 gesamt vom 2.4.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 2.4.2026, https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/
- Internetabfragen Grundbuch: https://dienste.manz.at/vst/ Stand vom 2.4.2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht https://dienste.manz.at/vst/ Stand April 2026
    - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
    - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Internetabfragen Stadt Wien - Stadtplan https://www.wien.gv.at/stadtplan/ sowie https://stadtplan.wien.gv.at/, Stand vom 2.4.2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt https://www.altlasten.gv.at/ Stand vom 2.4.2026
- Internetabfragen Pläne http://maps.google.de/ Stand vom 2.4.2026
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung https://www.immomapping.com/ Stand Oktober 2025
- Internetabfragen https://maps.laerminfo.at/ Stand 2.4.2026
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht https://www.hora.gv.at/ Stand 2.4.2026
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster https://www.senderkataster.at/ Stand 2.4.2026
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ Stand 2.4.2026
- Unterlagen aus dem Bauakt bei der MA 37 laut Bauakteinsicht vom 16.4.2026:
    - Plan zur Herstellung eines Malerateliers Auhofstrasse 239, datiert mit 12.10 1895
    - Relation über die hergestellt Canal- oder Rohrleitung, Auhofstraße 239, Rohrleitung ausgeführt, datiert mit 13.2.1899
    - Plan für den Ausbau eines Ateliers zu einer kleinen Wohnung, Genehmigungsvermerk vom 30.6.1909
    - Plan für den Zubau am bestehenden Objekt Auhofstrasse 239, undatiert

- Bescheid Stadtbauamts-Abteilung Stadt Wien vom 10.6.1928 Baubewilligung bauliche Umgestaltungen Auhofstraße 239
- Bescheid Stadtbauamts-Abteilung Stadt Wien vom 16.7.1928 Benützungsbewilligung Auhofstraße 239
- Bescheid Stadt Wien MA 64 vom 23.6.2020 betreffend Abschreibung vom Gutsbestand EZ 156 und Bauplatzschaffung
- Bescheid MA 37 Stadt Wien Baupolizei vom 20.11.2023 Baubewilligung für unterkellertes Wohngebäude, AZ MA37/1324447-2021-1
- Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1
- Schreiben Stadt Wien vom 21.7.2022 Abbruchgenehmigung – Bestätigung positive Stellungnahme aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht Abbruchansuchen, AZ MA19 1271481-2022-2

- Eigene Vergleichspreissammlung
- Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. 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. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die

Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.

- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND EZ 38

KATASTRALGEMEINDE 01203 Hacking EINLAGEZAHL 38
BEZIRKSGERICHT Hietzing

****
Letzte TZ 268/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
92/1		Gärten(10)		689	Auhofstraße 239
92/2		GST-Fläche		217	
		Bauf.(10)		167	
		Gärten(10)		50	
92/3		Gärten(10)	*	136	
108/27		Gärten(10)	*	90	
GESAMTFLÄCHE				1132	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1767/2020 Beschluss 2019-07-01, Kaufvertrag 2020-07-08 Zuschreibung Gst 92/3 aus EZ 156
2 a 670/1964 Grunddienstbarkeit über das Gst 93 Wasser-, Gas- und Strom-Rohre und Kabel zu leiten, gem Pkt VIa Kaufvertrag 1964-01-24
b 1767/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 156
3 a 670/1964 Grunddienstbarkeit den Wassermesser, den Wasserhaupthahn und den Schaltkasten für elektrischen Strom auf Gst 93 zu belassen gem Pkt VIb Kaufvertrag 1964-01 24
b 1767/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 156
4 a 670/1964 Grunddienstbarkeit das Gst 93 durch das zwischen dem herrschenden und dienenden Gst befindliche Tor jederzeit zu betreten gem Pkt VIc Kaufvertrag 1964-01-24
b 1767/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 156
5 a 1767/2020 Bauplatz (auf) Gst 92/1 92/2 92/3 und 108/27
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
FM Immobilieninvestor GmbH (FN 491515t)
ADR: Auhofstraße 239, Wien 1130
a 1588/2018 IM RANG 1198/2018 Kaufvertrag 2018-05-30 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 1767/2018 Pfandurkunde 2018-08-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
c 1754/2025 Hypothekarklage (BG Gänserndorf, 16 C 741/25b)
2 a 1917/2018
DIENSTBARKEIT des Rechtes der Anbringung einer Erinnerungstafel gem Pkt "Erstens"
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2018-07-11 für
Andrea Kainz-Vondra geb 1966-06-26
Dr. Martina Spies geb 1974-09-08
3 a 1767/2020 Pfandurkunde 2020-07-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
b 1754/2025 Hypothekarklage (BG Gänserndorf, 16 C 741/25b)
4 a 268/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.293.086,67 samt Zinsen und Kosten gem Beschluss 2026-02-13 für
Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
(4 E 7/26i)
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
****

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://dienste.manz.at/vst/rev-proxy Stand 2.4.2026

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 38 besteht laut Grundbuchsauszug vom 2.4.2026 aus den Grundstücken Nr. 92/1, 92/2, 92/3 und 108/27 im Gesamtausmaß von 1132 m². Die Grundstücksadresse lautet Auhofstraße 239.

Auf Basis eines Kaufvertrags vom 24.1.1964 bestehen mehrere Grunddienstbarkeiten für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und zwar zulasten von Grundstück Nr. 93:

1. Laut A2-LNR 2: Wasser-, Gas- und Strom-Rohre und Kabel über Gst 93 zu leiten
2. Laut A2-LNR 3: Wassermesser, Wasserhaupthahn und E-Schaltkasten auf Gst 93 zu belassen
3. Laut A2-LNR 4 Recht das Gst 93 durch das Tor zwischen herrschenden und dienenden Grundstück jederzeit zu betreten

Unter A2-LNR 5 ist ersichtlich, dass auf den bewertungsgegenständlichen Grundstücken 92/1, 92/2, 92/3 und 108/27 ein Bauplatz besteht.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 4)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1/1 Anteile B-LNR 4 ist die FM Immobilieninvestor GmbH (FN 491515t), eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Unter C-LNR 2 ist eine Dienstbarkeit des Rechtes der Anbringung einer Erinnerungstafel einverleibt. Dieses Recht ist laut Dienstbarkeitsvertrag vom 11.7.2018 wie folgt formuliert:

ERSTENS: Vertragsobjekt. ----------
Der Einräumer ist aufgrund des Kaufvertrages vom 30. Mai 2018- Eigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 38 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01203 Hacking, Bezirksgericht Hietzing, mit- der Grundstücksadresse Auhofstraße 239. ----------

Der Einräumer hat im gegenständlichen Kaufvertrag erklärt, --- seine ausdrückliche Zustimmung zu erteilen, dass nach der ---- Errichtung eines neuen Zaunes die Verkäufer eine Gedenktafel - entweder auf der linken oder rechten Seite des Zaunes im ----- Ausmaß von 60 cm x 30 cm anbringen dürfen. ----------
Diese Erinnerungstafel für die Künstler-Familie Bitterlich --- hat für mindestens 30 Jahre ab Grundbuchseintragung zu ------- verbleiben und für den Fall des Verkaufes der Liegenschaft ist diese Verpflichtung an die Käufer jeweils zu überbinden. Auf - Einhaltung dieser Bestimmung sind die Verkäufer berechtigt die Wiederanbringung der Tafel für 30 Jahre zu verlangen. --------

ZWEITENS: Servitutsbestellung. ----------
Zur Sicherstellung dieser Verpflichtung und aus diesem Grund - räumt der Einräumer als Eigentümer des dienenden Grundstückes- für sich und seine Rechtsnachfolger, den Berechtigten das ---- Recht ein, eine Erinnerungstafel im Sinne des Punkt "ERSTENS"- dieser Vereinbarung anzubringen. Die Berechtigten nehmeb ----- hiemit diese ihnen auf ihre Lebensdauer eingeräumte unentgelt- liche Dienstbarkeitsbestellung an. ----------

Der Einräumer erteilt hiemit seine ausdrückliche Zustimmung, - dass auf der ihm gehörigen und unter Punkt "ERSTENS" näher --- bezeichneten Liegenschaft das Recht der Anbringung einer ----- Erinnerungstafel als Servitut gemäß Punkt "ERSTENS" dieses --- Vertrages für die Berechtigten einverleibt werden kann. ------

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen weiters zwei Pfandrechte sowie eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt somit unter Berücksichtigung von C-LNR 2[1] ansonsten lastenfrei.

[1] C-LNR 2 - Dienstbarkeit der Anbringung einer Erinnerungstafel am Zaun der Liegenschaft stellt keine Auf- oder Abwertung der Liegenschaft dar, und wird daher bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung weder ein Zu- noch ein Abschlag vom ermittelten Wert vorgenommen.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Bundeshauptstadt Wien, im Bezirk Hietzing.

BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

LAGE

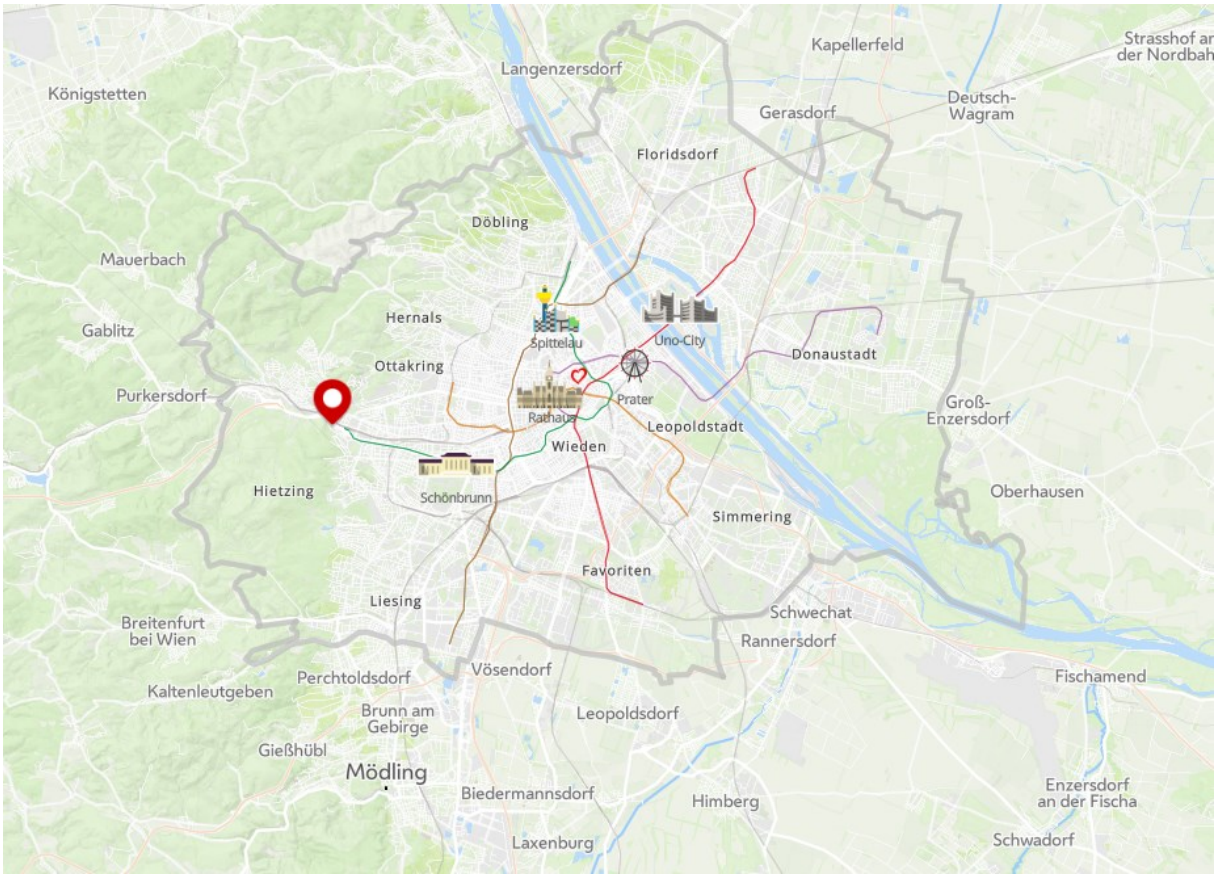
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://de.wikipedia.org Stand vom 2.4.2026

Lage der Liegenschaft innerhalb von Wien:

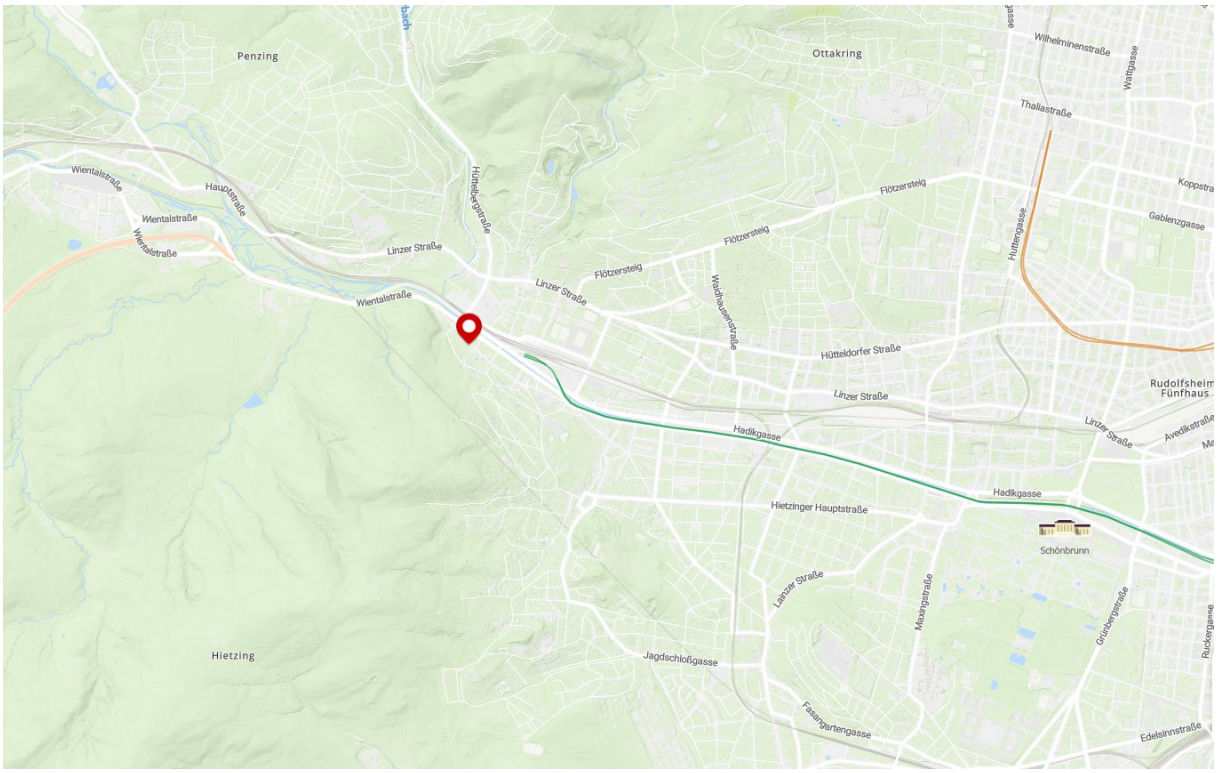


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://stadtplan.wien.gv.at/, Stand 2.4.2026

Mit einer Fläche von 37,69 km² ist Hietzing der drittgrößte Wiener Bezirk und besteht aus neun Katastralgemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Auhof, Lainz, Auhof,

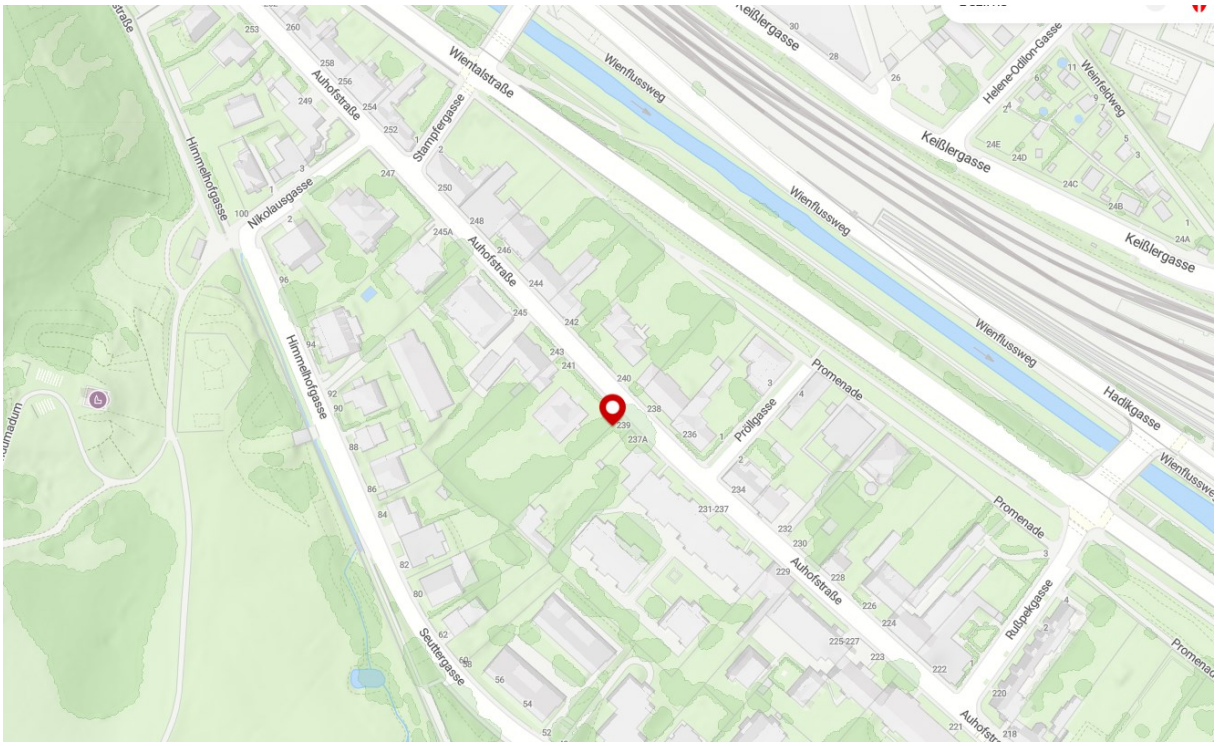
Rosenberg, Schönbrunn, Auhof. Der Bezirk weist einen überdurchschnittlich hohen Grünraumanteil von mehr als 70 % auf. Einen Großteil davon nimmt das im Westen des Bezirks gelegene 22,6 km² große Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald) ein.

Mikrolage:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://stadtplan.wien.gv.at/, Stand 2.4.2026

Die Liegenschaft befindet sich in Wien-Hietzing, Katastralgemeinde Hacking, unweit der Wientalstraße und des Bahnhofs Hütteldorf.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf https://stadtplan.wien.gv.at/, Stand 2.4.2026

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung
- Gastronomie

Anbindung an den Individualverkehr/Parkplatzsituation:

Bei der Auhofstraße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Straße (Tempo 30 Zone), sie stellt jedoch eine wichtige West-Ost-Verkehrsroute dar.

Über die Auhofstraße erreicht man via Wientalstraße/Hietzinger Kai und die Altmannsdorfer Straße in etwa 7 km oder 20 Minuten Fahrzeit die Anbindung an die Autobahn A2 (Südautobahn)

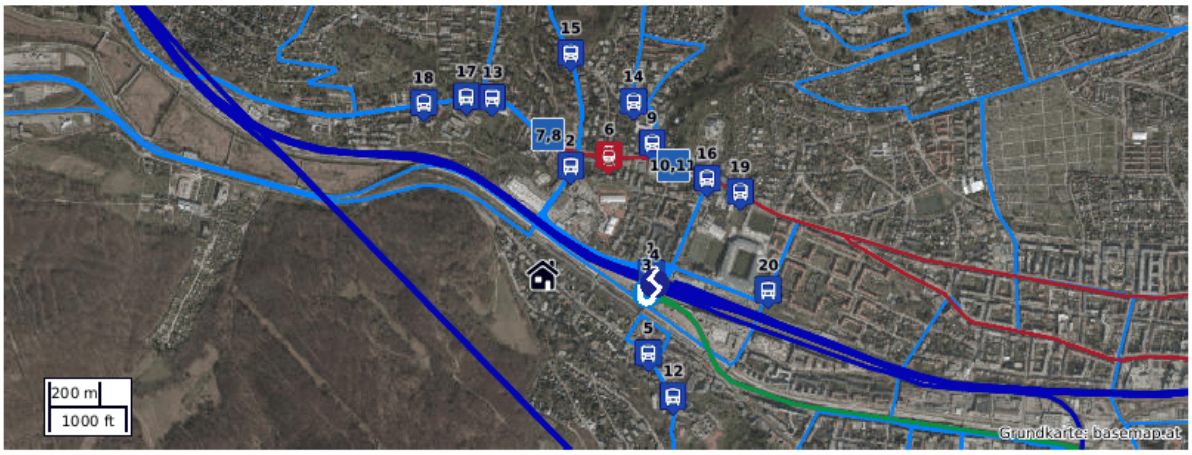
Zur Autobahn A1 (Westautobahn) gelangt man über die Auhofstraße und Hadikgasse nach Westen zur Auffahrt A1 in etwa 5 Fahrminuten und 2,5 km Fahrstrecke. Die Fahrzeit nach St. Pölten beträgt ca.40 Minuten für etwa 60km.

Um in das Stadtzentrum von Wien (Karlsplatz) zu gelangen benötigt man über Hietzinger Kai und Schönbrunner Straße etwa 10 km oder 30 Fahrminuten.

In Wien gilt eine flächendeckende Kurzparkzone und ist Parken in ganz Wien kostenpflichtig. Parkplätze im öffentlichen Raum sind im Bereich der Auhofstraße in sehr begrenzter Zahl vorhanden. Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der Nähe zum Hietzinger Kai und den dortigen U-Bahnstationen der U4 ist die Parkplatzsituation eher angespannt.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die nächste Haltestelle der U-Bahn (U4 Hütteldorf) und der S-Bahn Wien Hütteldorf liegt ca. 420m-450m entfernt. Zur nächsten Straßenbahnhaltestelle sind etwa 530 m zum Bus etwa 340m zurückzulegen.



Bus

Nr.	Haltestelle	Entfernung
1	Hütteldorf	338 m
2	Bergmillergasse	363 m
5	Pfeiffenbergergasse	529 m
8	Hütteldorf, Bujattigasse	522 m
9	Rosentalgasse	675 m
11	Rettichgasse	675 m
12	Seuttergasse	717 m
13	Wolfersberggasse	726 m
14	Steinböckengasse	770 m
15	Freyenthurmgasse	880 m
16	Bahnhofstraße	754 m
17	Wolfersberggasse	764 m
18	Utendorfgasse	827 m
19	Linzer Straße/Flötzersteig	850 m
20	Cossmanngasse	903 m

Straßenbahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
6	Satzberggasse	533 m
7	Hütteldorf, Bujattigasse	563 m
10	Rettichgasse	677 m

S-Bahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
4	Wien Hütteldorf	447 m

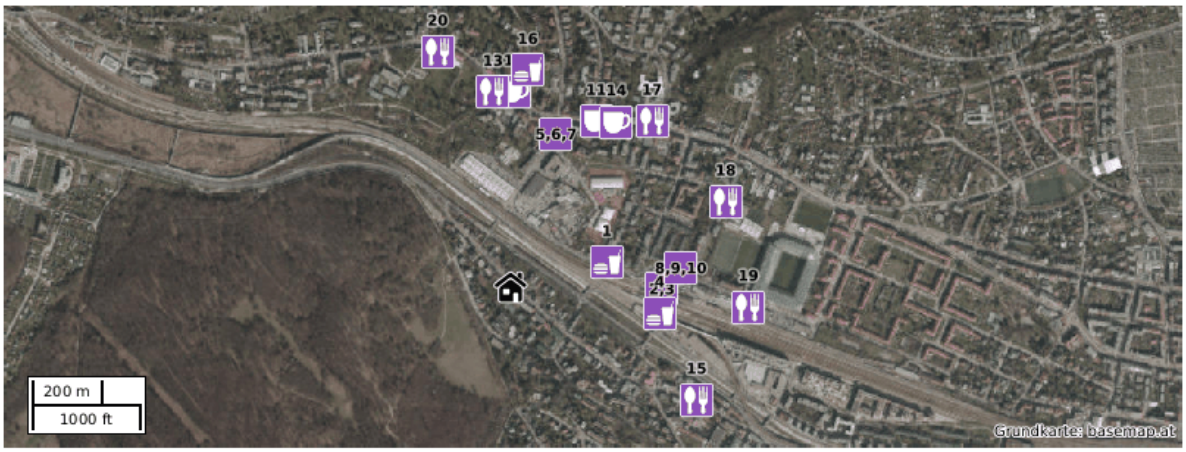
U-Bahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
3	Hütteldorf	420 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 2.4.2026

Überblick über Gastronomie

Gaststätten, Restaurants, Cafés und Bars liegen im Nahbereich in etwa 300 m bis 700m entfernt.



Restaurant

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
5	Francesco	480 m
6	Yume+	442 m
7	Yume	462 m
10	Peschta	516 m
13	Prilisauer	564 m
15	Hackinger	626 m
17	Weinschenke im Fuhrmannhaus	629 m
18	Per Sempre	668 m
19	Stags Head	688 m
20	Restaurant Europahaus	709 m

Fast-Food Restaurant

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Würsteleck	287 m
2	Cusom Kebap	424 m
3	Qulpake Express	449 m
4	Türkis	437 m
16	Der 49er	627 m

Café

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
8	Bier Keissler	477 m
11	La Gioia Patisserie	538 m
12	Poky's Cafe	563 m
14	Espresso Kultur	566 m

Bar

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
9	Hüttelbeach/Hüttelpunsch	490 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://www.immomapping.com/ Stand 2.4.2026

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke, Krankenhaus und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:



Arzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Dr. Martina Hauser-Schinhan	358 m
5	Kinder Praxis Wien West	748 m
6	Dr. Wolfgang Weber	800 m
9	Dr. Rolf Dieter Rambousek	972 m
10	HNO	1,31 km
13	Dr. Anna Andrea Zimmermann	1,35 km
15	Dr. Michael Janauer	1,4 km
18	Dr. Barbara Hub-Siegl	1,43 km
20	Alina Weiss	1,58 km

Apotheke

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Belladonna-Apotheke	612 m
7	St. Nikolai-Apotheke	854 m
12	Baumgarten	1,32 km
14	Apotheke St. Veit	1,39 km
16	San Vito Apotheke	1,45 km

Tierarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Tierarztpraxis Auhof	406 m
8	TCM-Tierarzt	855 m
19	-	1,49 km

Zahnarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
11	Med. Univ. Dr. Ehrentraud Püribauer	1,32 km
17	Zahnordination Dr. Wenning Li	1,43 km

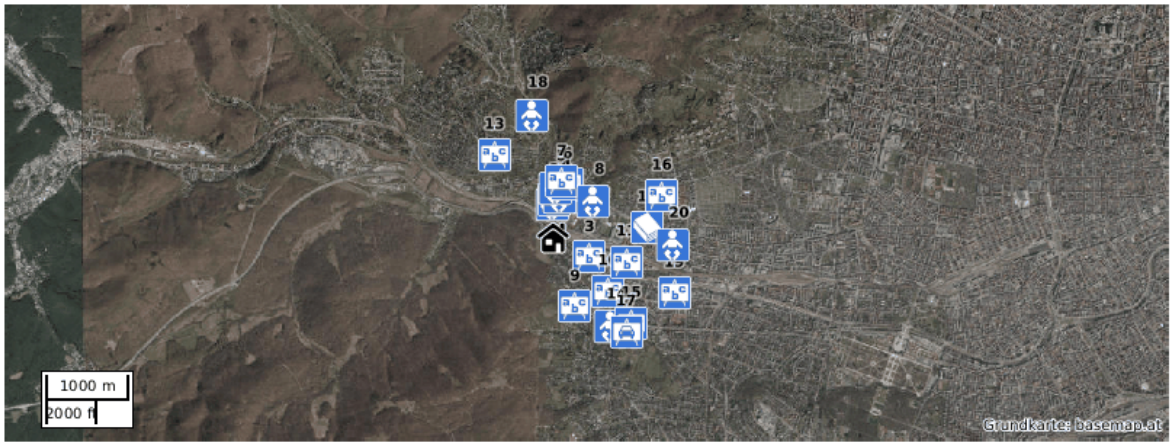
Krankenhaus

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	St. Josef Krankenhaus	687 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 2.4.2026

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist die Versorgung mit Kindergärten, Volksschulen sowie weiteren Schulen sind im Umfeld in großer Zahl vorhanden. Volksschule und Kindergarten Hütteldorf sind etwa 450m entfernt.



Schule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Volksschule Hütteldorf	461 m
3	SPZ für Integrative Betreuung	511 m
6	Montessori Schule	682 m
7	Montessori-Schule	698 m
9	Bundesinternat am Himmelhof	885 m
10	Schulen der Dominikanerinnen	942 m
11	Bildungscampus Deutschordenstraße	952 m
13	Volksschule Mondweg	1,24 km
15	Volksschule Ober-St.-Veit	1,42 km
16	Offene Volksschule Toldtweg	1,44 km
19	Berufsschule für Einzelhandel	1,64 km

Kindergarten

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Kindergarten Hütteldorf	438 m
4	Kindergarten Heidi	545 m
5	Pfarrkindergarten Hütteldorf	637 m
8	-	739 m
14	Elisabethinum	1,32 km
18	Bunter Sternenhimmel	1,54 km
20	-	1,55 km

Bibliothek

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
12	Bücherei Breitnerhof	1,17 km

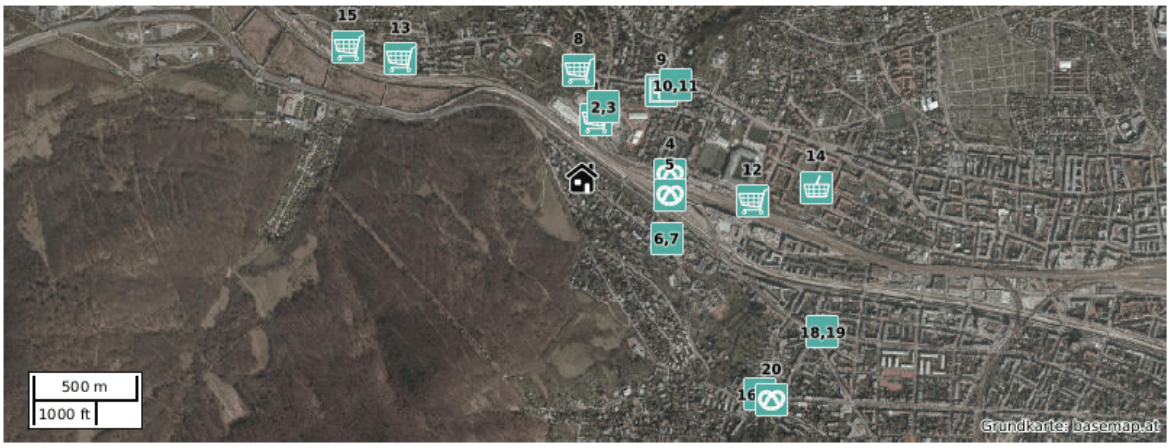
Fahrschule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
17	Chill n Drive	1,46 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 2.4.2026

Überblick über Nahversorgung

Ein Supermarkt liegt in etwa 300m Distanz, zahlreiche weitere Einkaufsgelegenheiten (Bäckerei, Feinkostgeschäft, Drogeriemärkte sowie weitere Supermärkte) befinden sich im Wohnumfeld in einer Distanz von etwa 350m-850m.



Supermarkt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Billa Plus	294 m
3	Penny	355 m
7	Spar	516 m
8	Spar	525 m
10	SPAR Gourmet	631 m
12	Billa	848 m
13	Hofer	1,06 km
15	Lidl	1,32 km
17	Bioladen Hietzing	1,39 km
19	Billa	1,43 km

Bäckerei

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	Anker	437 m
5	Ströck	443 m
6	Bäckerei Schwarz	517 m
11	Bäckerei Schwarz	659 m
16	Felber	1,37 km
18	Bäckerei Schwarz	1,39 km
20	Bäckerei Schwarz	1,44 km

Drogerie

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Bipa	366 m
9	dm	579 m

Gemischtwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
14	Feinkost Nadia	1,15 km

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: https://www.immomapping.com/immomapping/, Stand 2.4.2026

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Gegenstand der Bewertung sind die Grundstücke Nr. 92/1, 92/2, 92/3 und 108/27. Diese liegen südöstlich der Auhofstraße und sind unregelmäßig konfiguriert:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ Bewertungsgegenstand Gst. 92/1, 92/2, 92/3 und 108/27 sind grün umrandet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 28.4.2026

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt im Nordosten an die Auhofstraße und ist somit an das öffentliche Gut angebunden.

Insgesamt haben die bewertungsgegenständlichen Grundstücke eine Grundfläche von 1132 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug.

Die Liegenschaften befinden sich noch nicht im Grenzkataster[2], sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich noch nicht gesichert sind.

Laut den Angaben im bewilligten Einreichplan beträgt die Grundstücksfläche 1184,70m². Der zugrundeliegende Geometerplan wurde jedoch augenscheinlich noch nicht in den Grenzkataster überführt, sodass die Angaben laut Grundbuch in Höhe von 1132m² der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt werden wird.

[2] Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: https://www.bev.gv.at/portal/ Stand Februar 2026)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/
Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 2.4.2026

1130 Wien, Auhofstraße 239	W … Bauland Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen	W I o … Bauklasse I offene Bauweise, hintere und vordere Baufluchtlinien im hinteren Grundstücksbereich im Abstand von 15m eingezeichnet
Anschlüsse (gemäß Angaben Eigentümervertreters)	Strom-, Wasser-, Kanal-, Anschlussmöglichkeit vor der Liegenschaft vorhanden

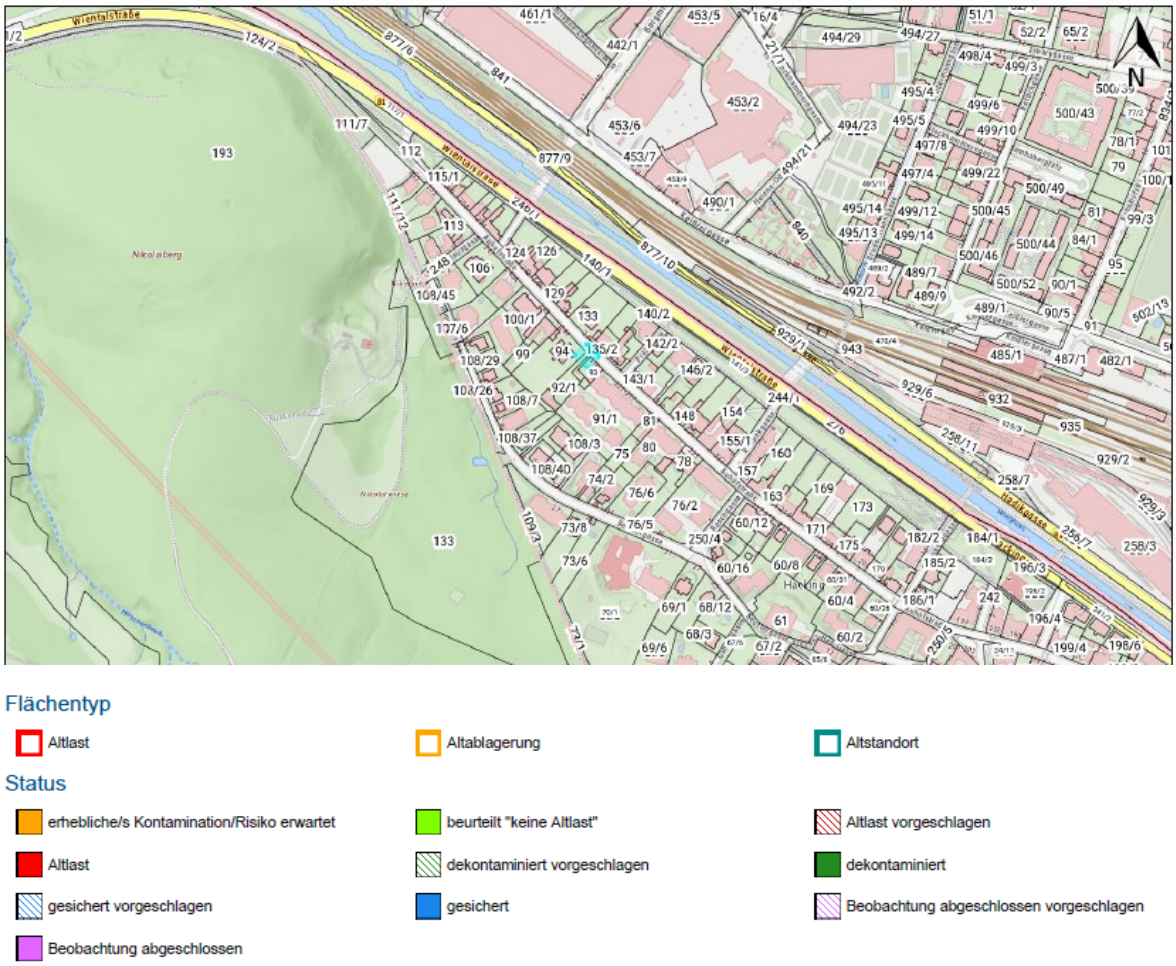
ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENATLAS

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten".



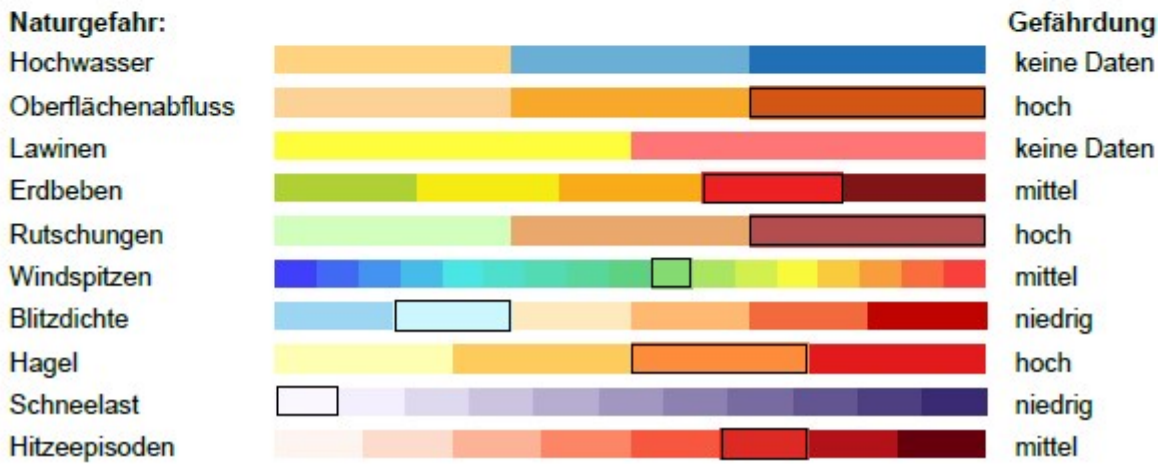
Quelle: Eigene Darstellung: https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis Stand 2.4.2026, Bewertungsgegenstand hellblau gekennzeichnet

Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.





Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 2.4.2026

Für den Umkreis von 80m um den Standort ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Oberflächenabfluss, Rutschungen und Hagel, mittlere Gefährdung bezüglich Erdbeben, Windspitzen sowie Hitzeepisoden, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Hochwasser- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

• Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.

• Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

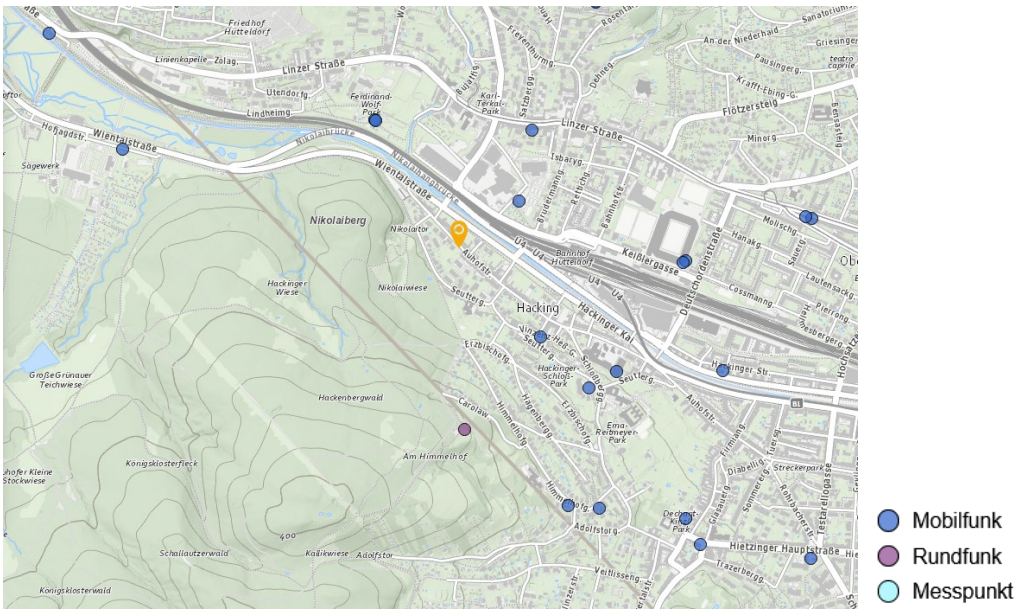
• Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

• Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. Der Senderkataster biete einen Überblick zur funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: http://www.senderkataster.at/start, Stand 2.4.2026

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung in eher geringer Entfernung zu der Liegenschaft in der Auhofstraße in großer Zahl vorhanden.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

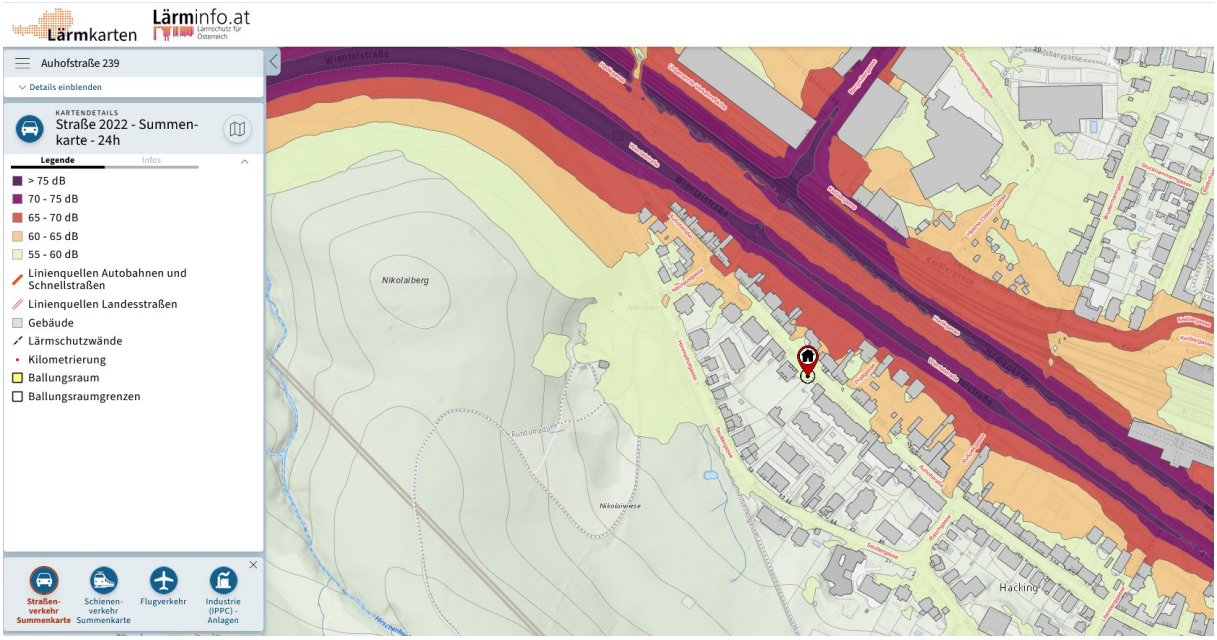
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

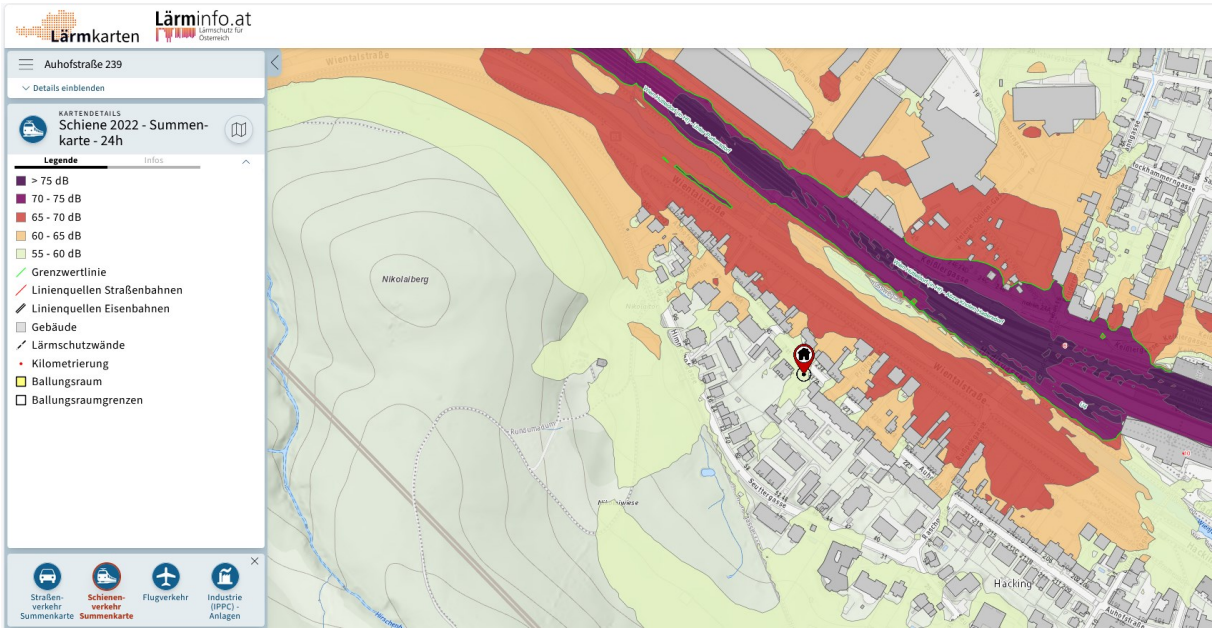
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind in der Auhofstraße geringe Beeinträchtigungen von 55dB – 60 dB verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 2.4.2026

Für den gleichen Messpunkt (Auhofstraße 7) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr ebenso eine Beeinträchtigungen von 55dB – 60dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 2.4.2026

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 2.4.2026

Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine Lärmwerte gegeben.

BESCHREIBUNG DER VORHANDENEN BAUWERKE

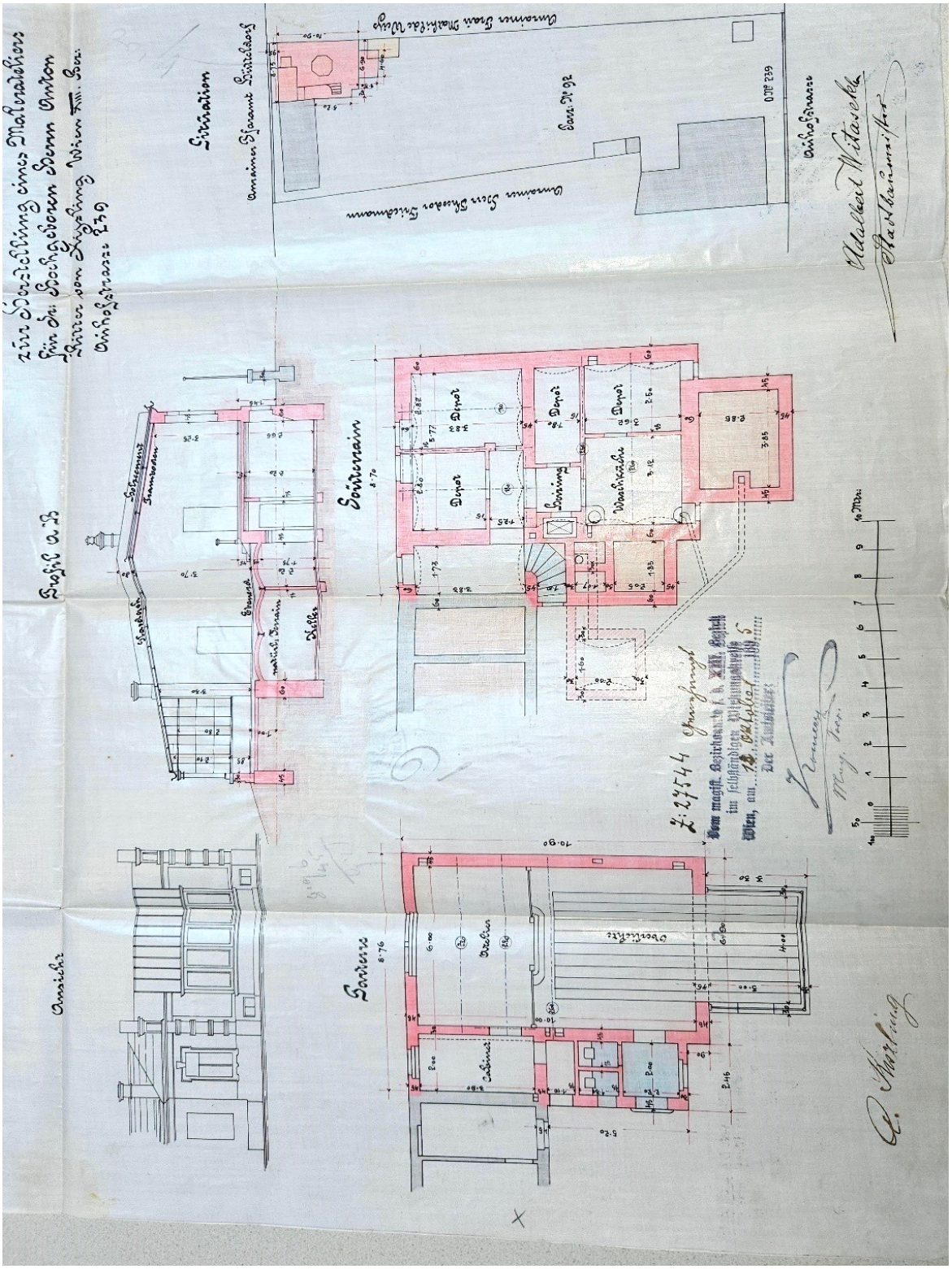
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die im Bauakt der MA 37 (Baupolizei) am 16.4.2026 eingesehen Dokumente (siehe dazu „Bewertungsgrundlagen und Unterlagen").

- Plan zur Herstellung eines Malerateliers Auhofstrasse 239, datiert mit 12.10 1895
- Relation über die hergestellt Canal- oder Rohrleitung, Auhofstraße 239, Rohrleitung ausgeführt, datiert mit 13.2.1899
- Plan für den Ausbau eines Ateliers zu einer kleinen Wohnung, Genehmigungsvermerk vom 30.6.1909
- Plan für den Zubau am bestehenden Objekt Auhofstrasse 239, undatiert
- Bescheid Stadtbauamts-Abteilung Stadt Wien vom 10.6.1928 Baubewilligung bauliche Umgestaltungen Auhofstraße 239

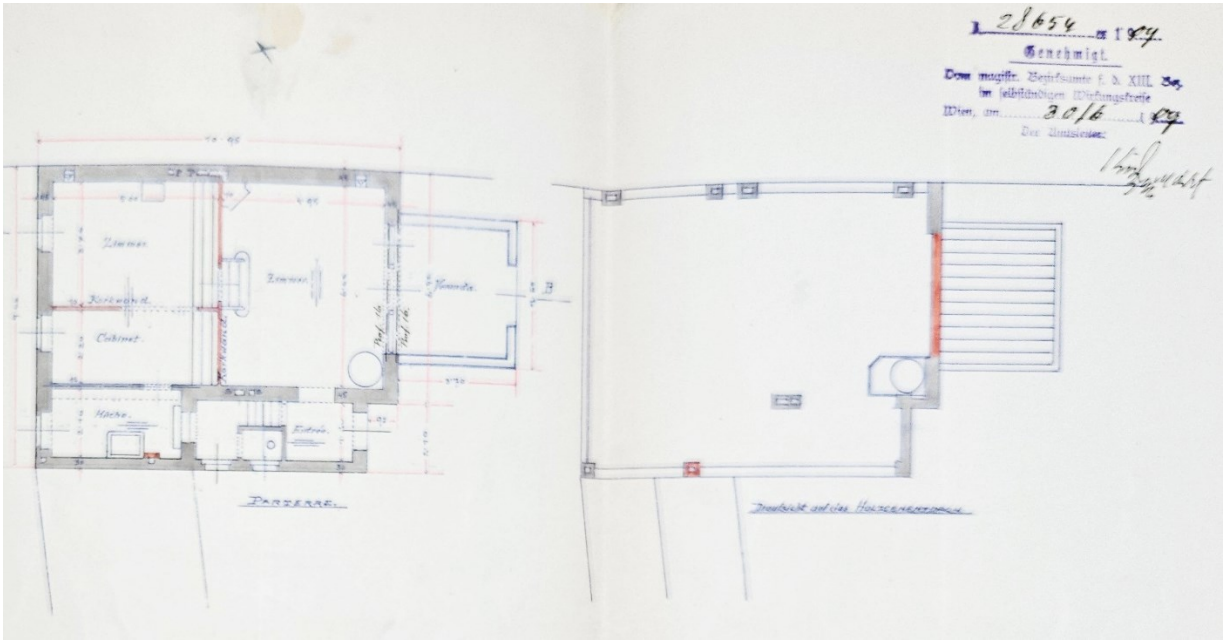
Im hinteren Grundstücksbereich – nahe der südwestlichen Grundgrenze – befindet sich ein als Atelier und Wohnhaus konzipiertes Gebäude, welches ca. 1895 errichtet und in den Jahren 1904 und 1907 sowie 1928 umgebaut wurde. Die Gebäude sind laut Bestätigungsschreiben der MA 19 zum Abbruch geeignet. Seitens der MA 19 wird im Sinne des § 62a bestätigt, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

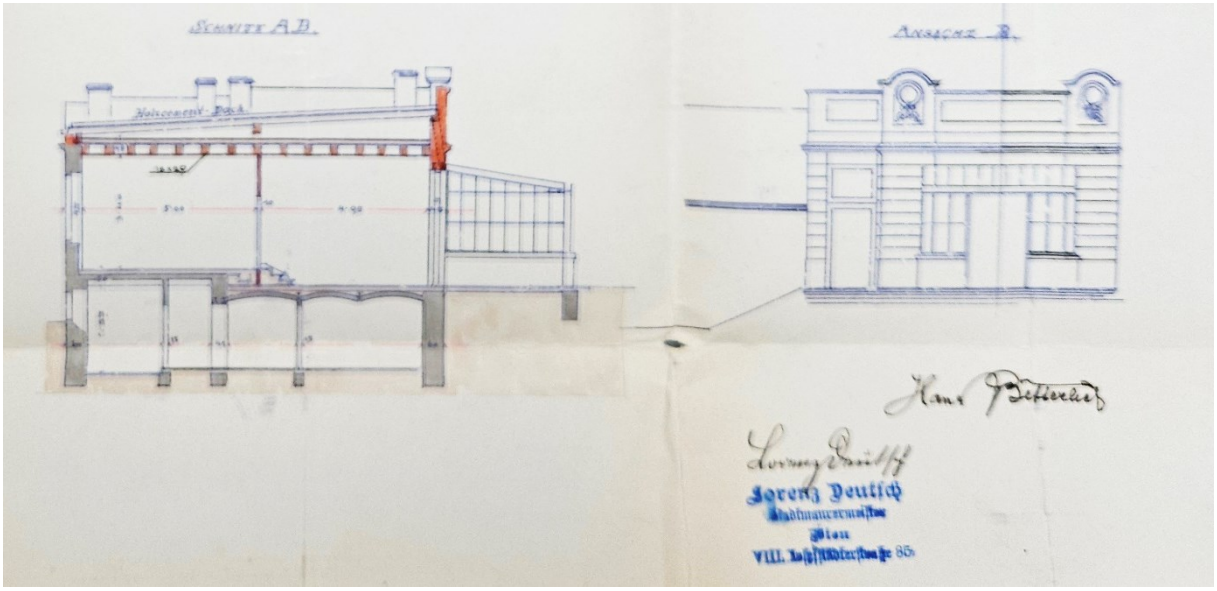
Das Gebäude befindet sich in stark vernachlässigten und desolaten Zustand und ist auch in wirtschaftlicher Sicht abbruchreif.

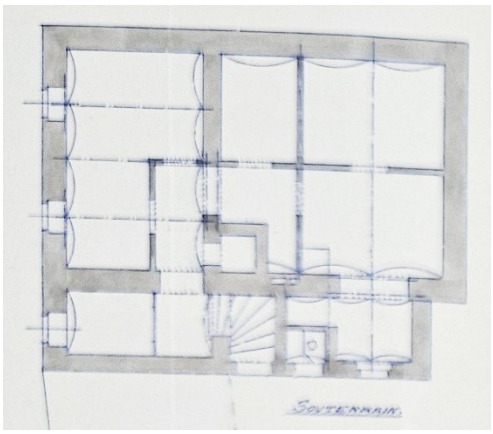
Aus den Planunterlagen ergeben sich folgende Situation und Grundrisse:



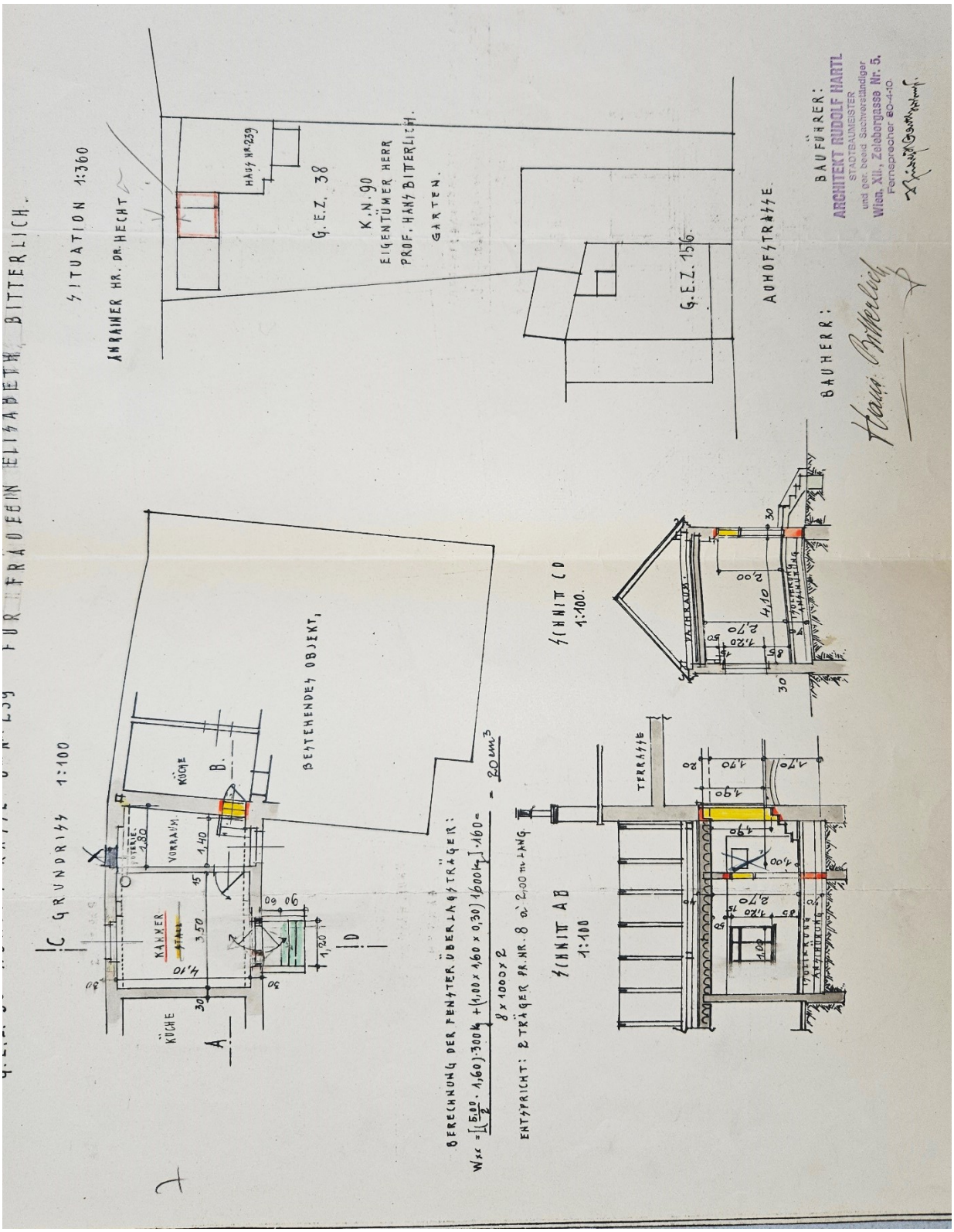
Quelle: Eigene Darstellung: Plan zur Herstellung eines Malerateliers Auhofstrasse 239, datiert mit 12.10 1895, NICHT maßstabgetreu







Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Ausbau eines Ateliers zu einer kleinen Wohnung, Genehmigungsvermerk vom 30.6.1909, NICHT maßstabgetreu



Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Zubau am bestehenden Objekt Auhofstrasse 239, undatiert, NICHT maßstabgetreu

BESCHREIBUNG DES BAUBEWILLIGTEN PROJEKTS

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die im Bauakt der MA 37 (Baupolizei) am 16.4.2026 eingesehen Dokumente (siehe dazu „Bewertungsgrundlagen und Unterlagen").

- Bescheid Stadt Wien MA 64 vom 23.6.2020 betreffend Abschreibung vom Gutsbestand EZ 156 und Bauplatzschaffung
- Bescheid MA 37 Stadt Wien Baupolizei vom 20.11.2023 Baubewilligung für unterkellertes Wohngebäude, AZ MA37/1324447-2021-1
- Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1
- Schreiben Stadt Wien vom 21.7.2022 Abbruchgenehmigung – Bestätigung positive Stellungnahme aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht Abbruchansuchen, AZ MA19 1271481-2022-2

Auf den Grundstücken Nr. 92/1, 92/2, 92/3 und 108/27 in der Auhofstraße 239 ist laut Baubewilligungsbescheid vom 20.11.2023 ein unterkellertes Mehrparteienhaus in Massivbauweise, bestehend aus vier oberirdischen Geschossen sowie eine eingeschossige Tiefgarage geplant.

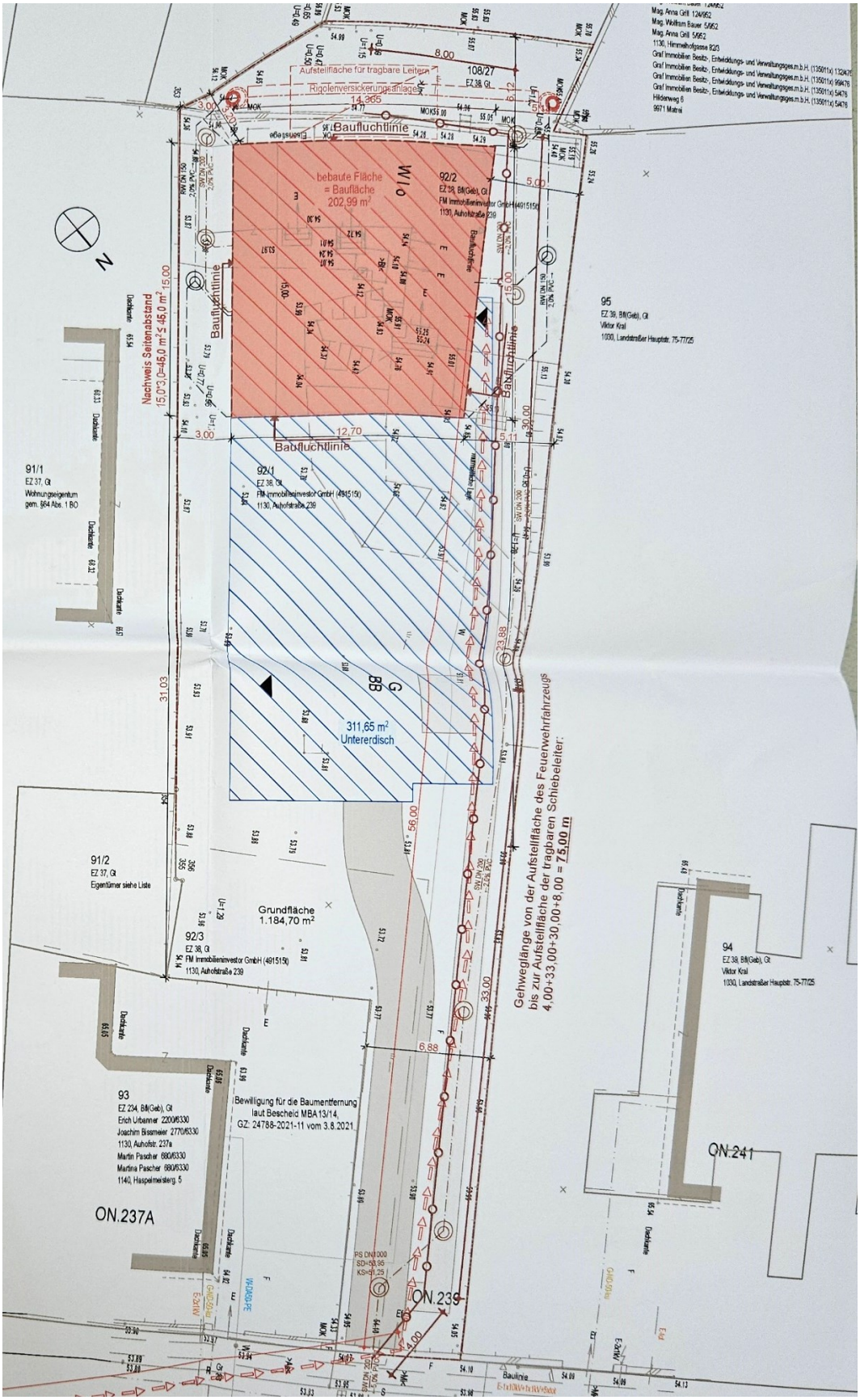
Das unterkellerte Wohngebäude umfasst 11 Wohneinheiten, in der Tiefgarage sind 12 Stellplätze vorgesehen. Zur vertikalen Erschließung des Gebäudes sind ein Treppenhaus sowie ein behindertengerechter Personenaufzug über Haltestellen in 6 Ebenen vorgesehen. Die Beheizung ist durch eine Erdwärmepumpe geplant. Auf dem Flachdach ist eine PV-Anlage mit 2kWp vorgesehen.

Das Projekt wurde mit Bescheid vom 20.11.2023 bewilligt, ab Rechtskraft dieses Bescheids (27.12.2023 laut Vermerk auf dem im Bauakt der MA 37 aufliegenden Bescheid) ist gemäß der Bestimmungen § 74 der Wiener Bauordnung der Baubeginn innerhalb von vier Jahren zu setzen. Weiters ist das Bauvorhaben in spätestens vier Jahren ab Baubeginnsanzeige fertigzustellen.

Die Frist bis Baubeginn beginnt somit am 27.12.2023 zu laufen und endet am 26.12.2027. Diese Frist ist laut Angaben des Sachbearbeiters bei der MA 37, Herrn Köstlbauer, nicht erstreckbar. Ab der Meldung des Baubeginns ist das Bauvorhaben innerhalb von 4 Jahren zu vollenden. Diese Frist ist laut Herrn Köstlbauer in begründeten Fällen verlängerbar. (Telefonat mit Herrn Köstlbauer, BSc., MA 37, vom 11.5.2026).

Das vorliegende baubewilligte Wohnhausprojekt ist laut Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme noch nicht begonnen worden. Auf den Grundstücken befinden sich noch die abbruchgenehmigten Altgebäude.

LAGEPLAN



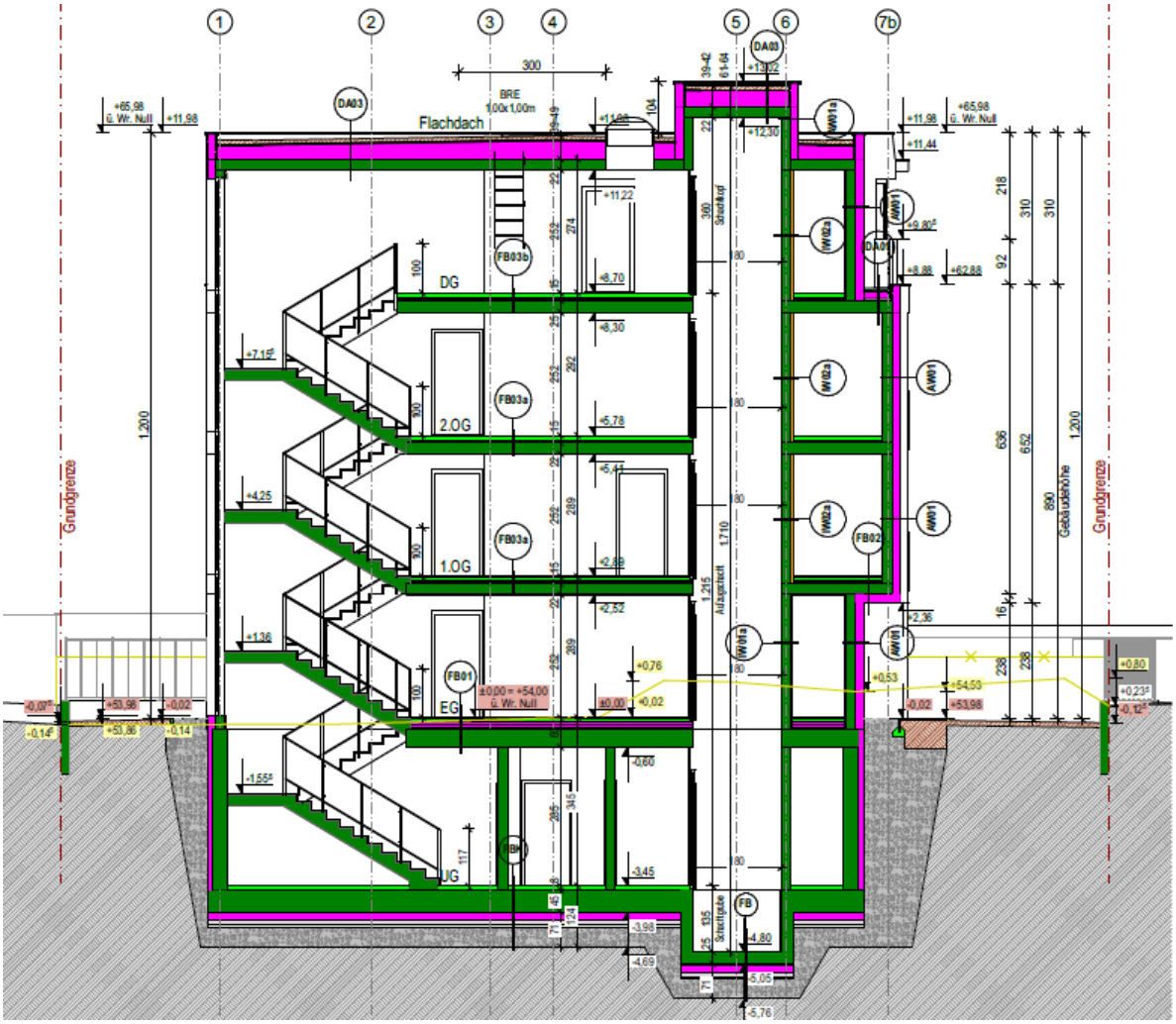
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, NICHT maßstabgetreu

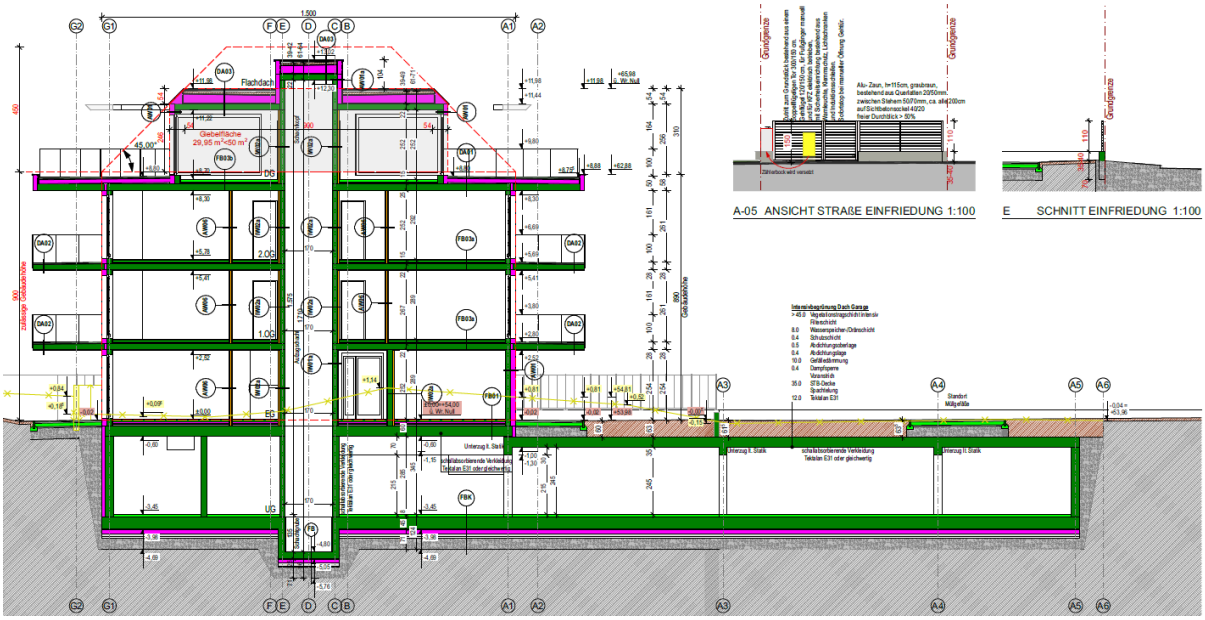
GRÜNRAUMPLAN



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDESCHNITTE





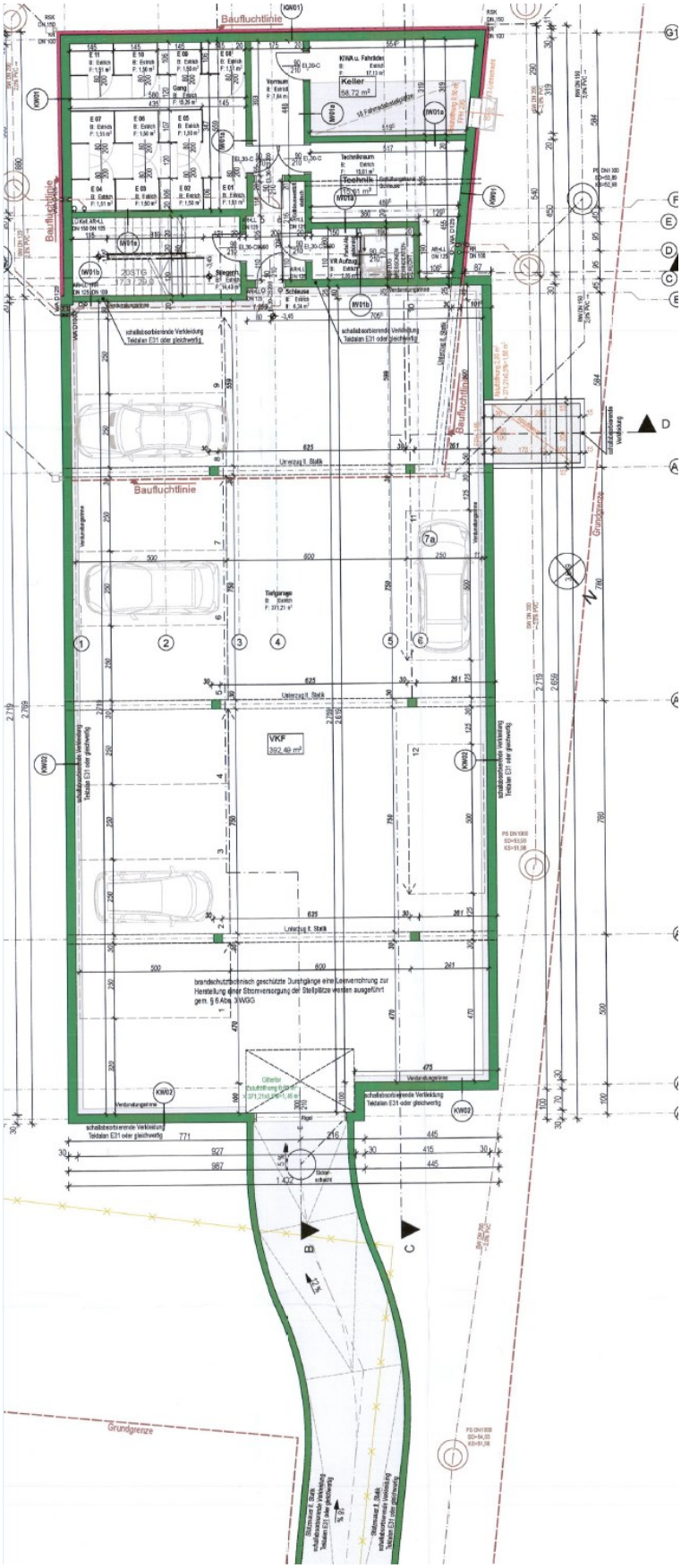
A-05 ANSICHT STRAßE EINFRIEDUNG 1:100

E SCHNITT EINFRIEDUNG 1:100

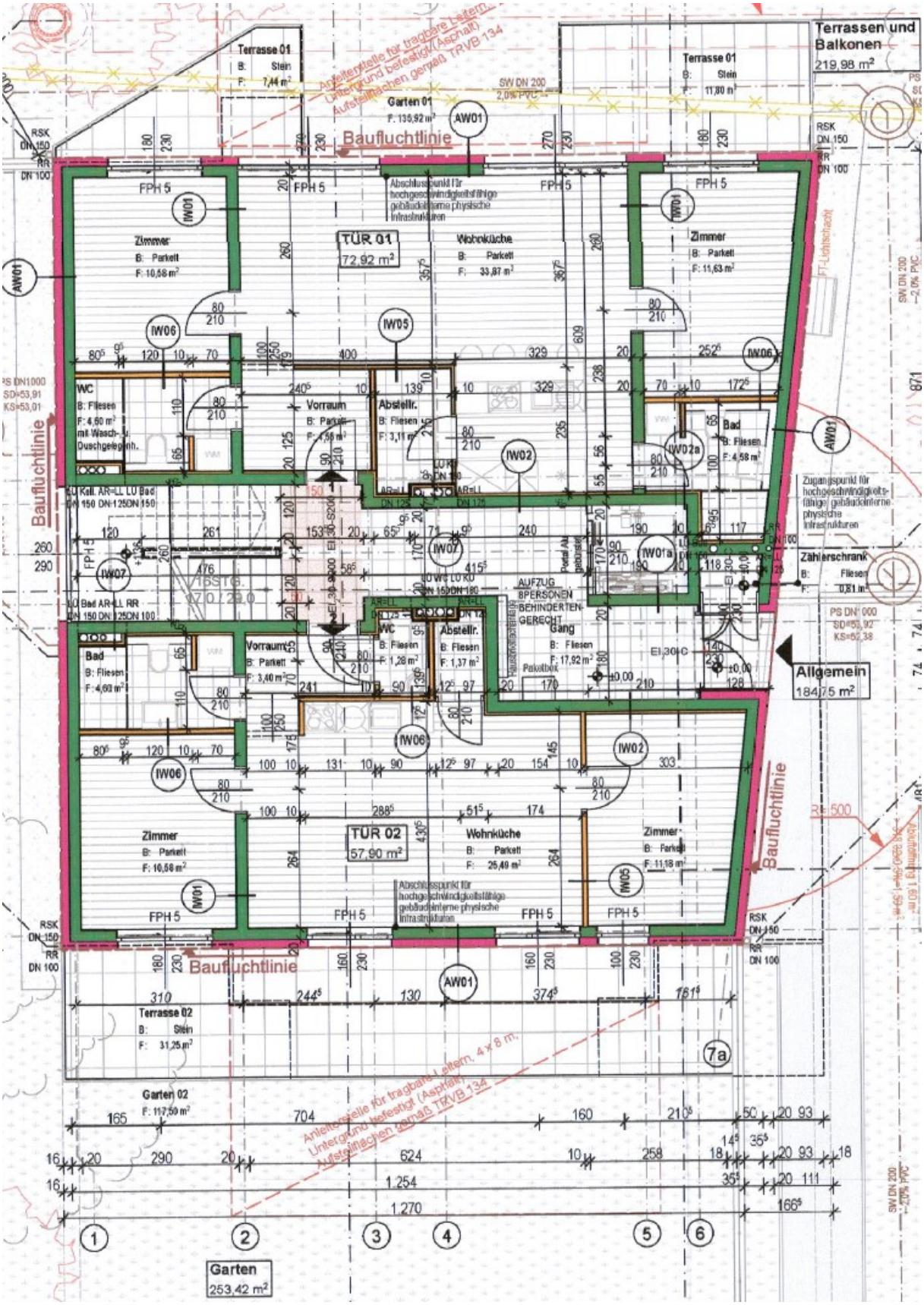
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber, NICHT maßstabgetreu

GRUNDRISSE LAUT PLANUNG

Grundrissplan Kellergeschoss mit Tiefgarage

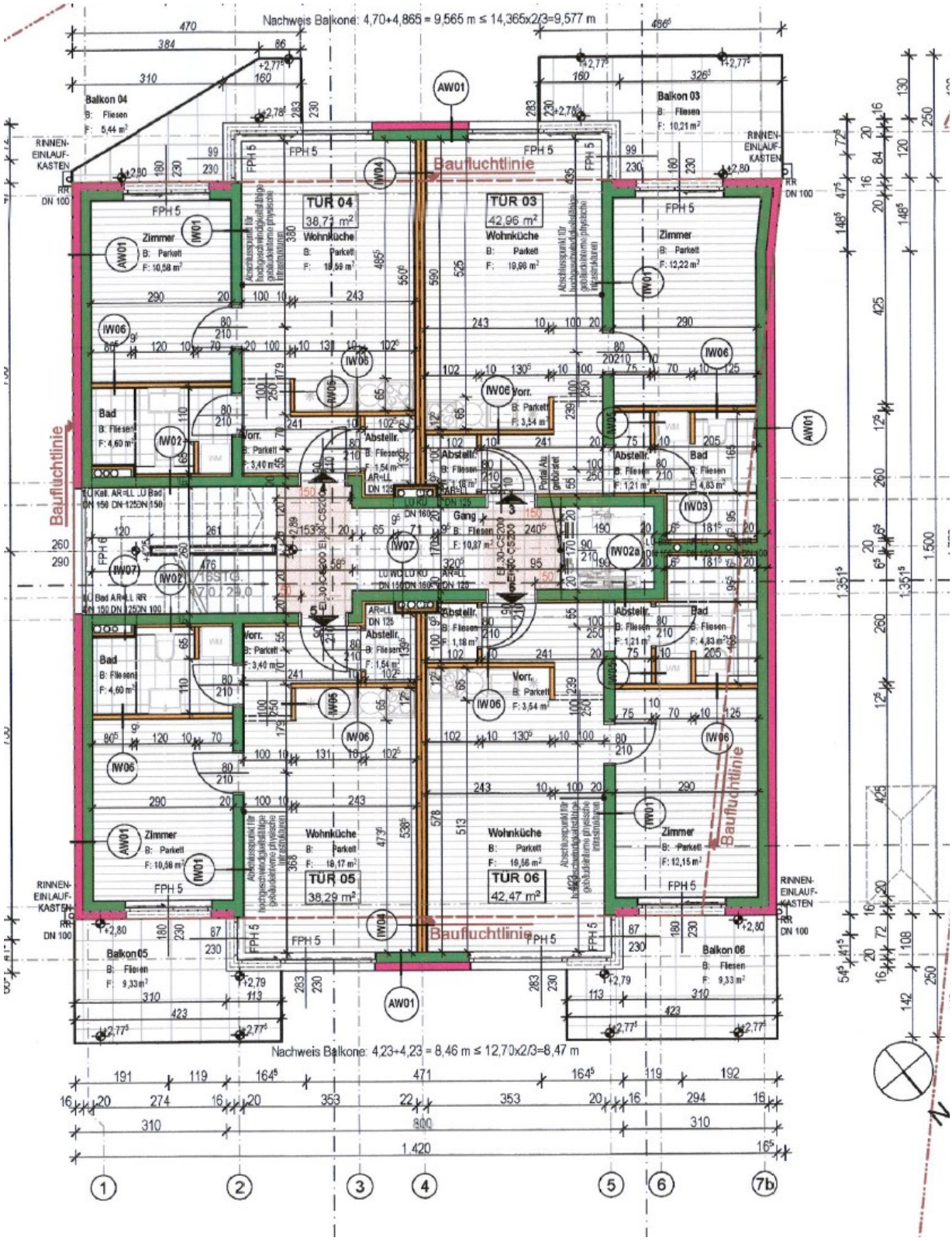


Grundrissplan Erdgeschoss



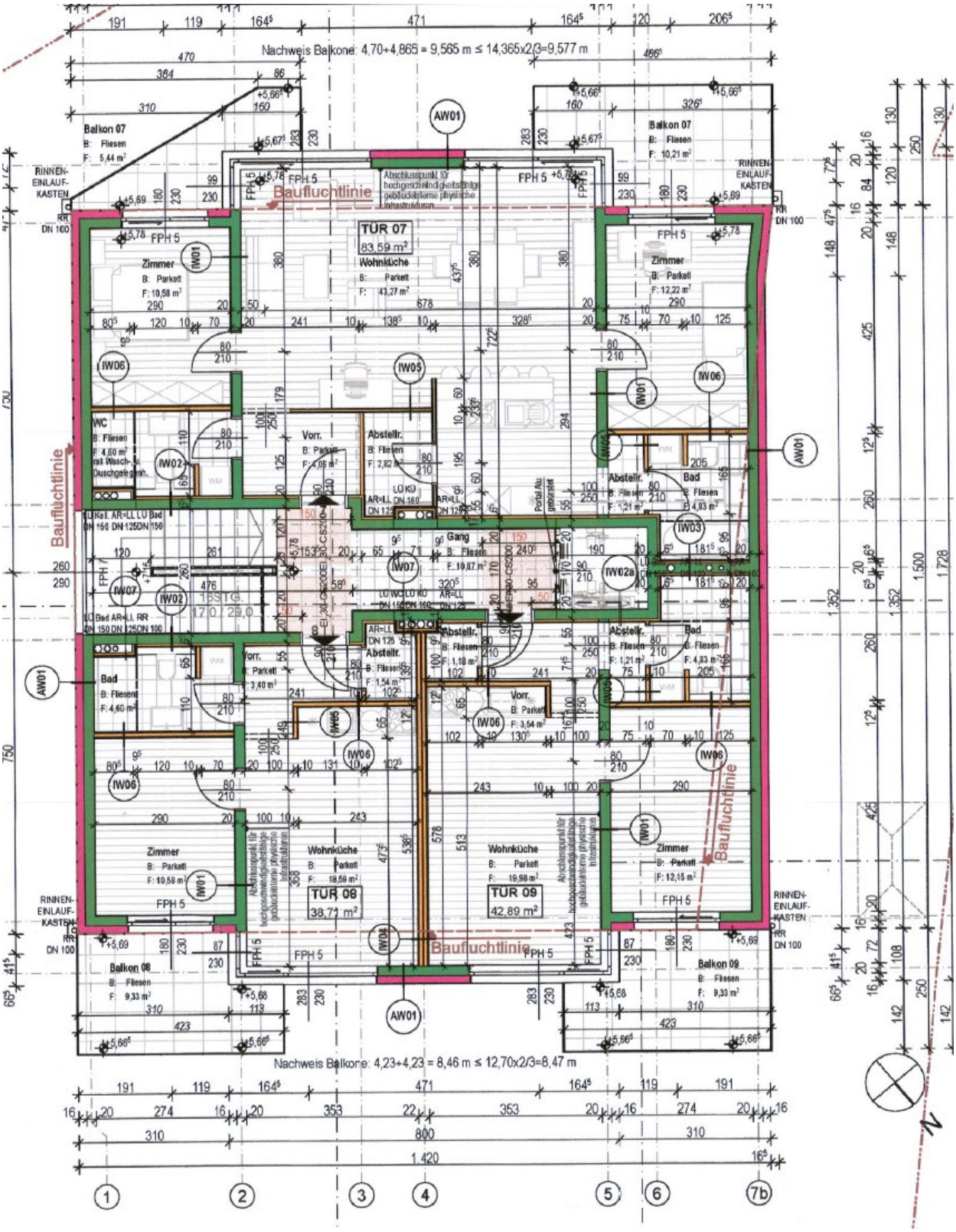
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 1.Obergeschoss



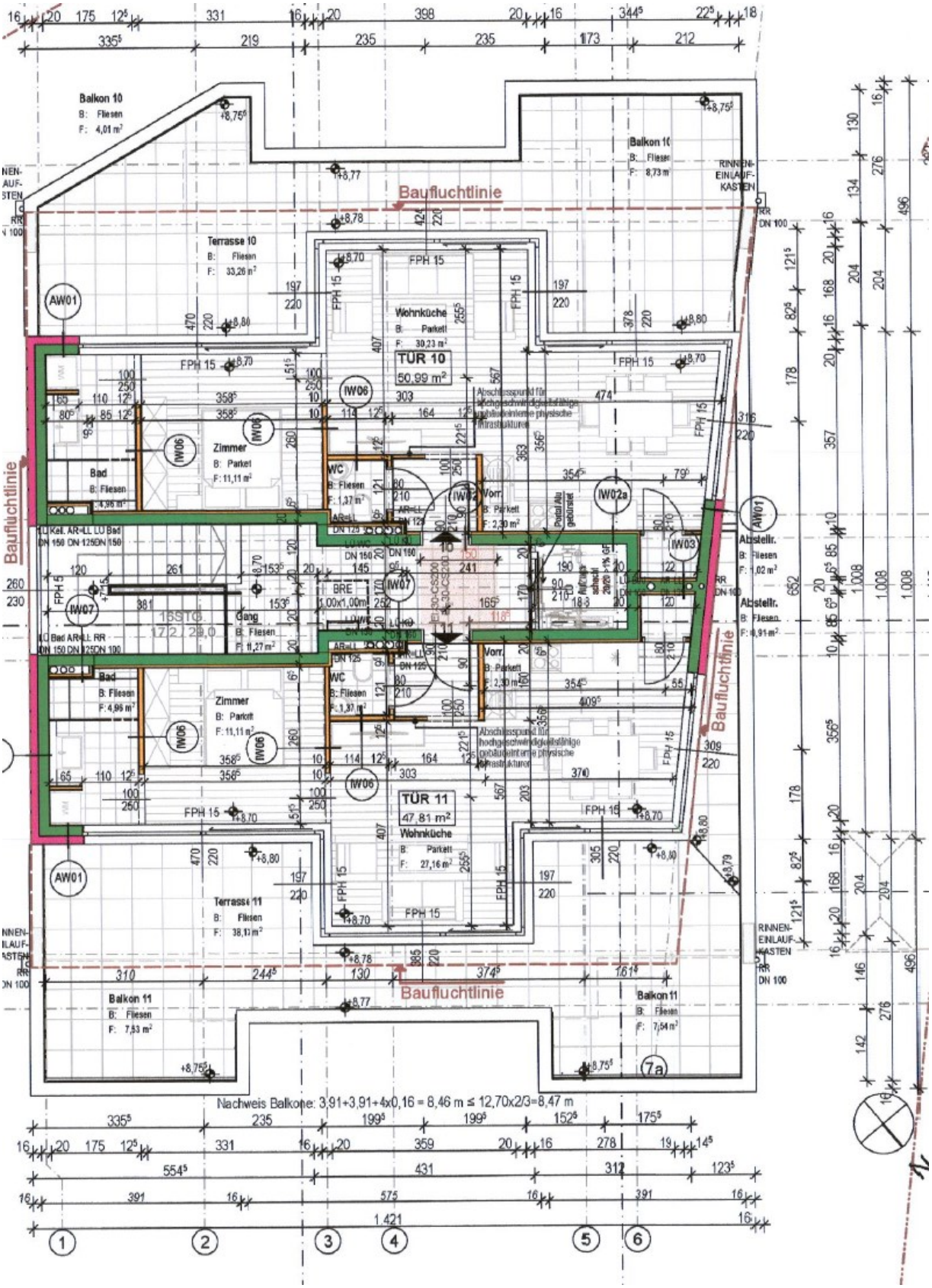
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan 2.Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber, NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN DES BAUPROJEKTS

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf den Einreichunterlagen für das Bauprojekt.

Grundstücksfläche gemäß Geometer: 1184,70 m²

BEBAUTE FLÄCHE

bebaute Fläche Hauptgebäude:	202,99 m²
bebaute Fläche gesamt:	**202,99 m²**

Anteil der Bebauten Fläche gesamt 202,99 m² / 1184,70 m² x100 = 17,13 % < 33% gem. Bauklasse I

Bruttogeschossfläche UG	514,64 m²
Bruttogeschossfläche EG	202,99 m²
Bruttogeschossfläche 1. OG	267,77 m²
Bruttogeschossfläche 2. OG	267,77 m²
Bruttogeschossfläche DG	267,77 m²
Summe Bruttogeschossfläche	**1520,94 m²**

Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber

FLÄCHENAUFSTELLUNG PROJEKT Auhofstraße 239			
Raumnutzung lt. Planangaben - bewilligtes Bauprojekt			**m²**
Wohnungen			
Top TÜR 01			72,92
Top TÜR 02			57,9
Top TÜR 03			42,96
Top TÜR 04			38,71
Top TÜR 05			38,29
Top TÜR 06			42,47
Top TÜR 07			83,59
Top TÜR 08			38,71
Top TÜR 09			42,89
Top TÜR 10			50,99
Top TÜR 11			47,81
Wohnungen insgesamt			**557,24**

NF Wohnungen - Auhofstraße 239, 1130 Wien				
NGF	TOP	Geschoss	Raumnamen	Netto-Grundfläche
NF				
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	Abstellr.	3,11
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	Bad	4,58
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	Vorraum	4,55
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	WC	4,60
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	Wohnküche	33,87
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	Zimmer	10,58
	TÜR 01	ERDGESCHOSS	Zimmer	11,63
				72,92 m²
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	Abstellr.	1,37
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	Bad	4,60
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	Vorraum	3,40
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	WC	1,28
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	Wohnküche	25,49
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	Zimmer	10,58
	TÜR 02	ERDGESCHOSS	Zimmer	11,18
				57,90 m²
	TÜR 03	1. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,18
	TÜR 03	1. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,21
	TÜR 03	1. OBERGESCHOSS	Bad	4,83
	TÜR 03	1. OBERGESCHOSS	Vorr.	3,54
	TÜR 03	1. OBERGESCHOSS	Wohnküche	19,98
	TÜR 03	1. OBERGESCHOSS	Zimmer	12,22
				42,96 m²
	TÜR 04	1. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,54
	TÜR 04	1. OBERGESCHOSS	Bad	4,60
	TÜR 04	1. OBERGESCHOSS	Vorr.	3,40
	TÜR 04	1. OBERGESCHOSS	Wohnküche	18,59
	TÜR 04	1. OBERGESCHOSS	Zimmer	10,58
				38,71 m²
	TÜR 05	1. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,54
	TÜR 05	1. OBERGESCHOSS	Bad	4,60
	TÜR 05	1. OBERGESCHOSS	Vorr.	3,40
	TÜR 05	1. OBERGESCHOSS	Wohnküche	18,17
	TÜR 05	1. OBERGESCHOSS	Zimmer	10,58
				38,29 m²
	TÜR 06	1. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,18
	TÜR 06	1. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,21
	TÜR 06	1. OBERGESCHOSS	Bad	4,83
	TÜR 06	1. OBERGESCHOSS	Vorr.	3,54
	TÜR 06	1. OBERGESCHOSS	Wohnküche	19,56
	TÜR 06	1. OBERGESCHOSS	Zimmer	12,15
				42,47 m²

Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber

	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,21
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Abstellr.	2,82
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Bad	4,83
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Vorr.	4,06
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	WC	4,60
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Wohnküche	43,27
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Zimmer	10,58
	TÜR 07	2. OBERGESCHOSS	Zimmer	12,22
				83,59 m²
	TÜR 08	2. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,54
	TÜR 08	2. OBERGESCHOSS	Bad	4,60
	TÜR 08	2. OBERGESCHOSS	Vorr.	3,40
	TÜR 08	2. OBERGESCHOSS	Wohnküche	18,59
	TÜR 08	2. OBERGESCHOSS	Zimmer	10,58
				38,71 m²
	TÜR 09	2. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,18
	TÜR 09	2. OBERGESCHOSS	Abstellr.	1,21
	TÜR 09	2. OBERGESCHOSS	Bad	4,83
	TÜR 09	2. OBERGESCHOSS	Vorr.	3,54
	TÜR 09	2. OBERGESCHOSS	Wohnküche	19,98
	TÜR 09	2. OBERGESCHOSS	Zimmer	12,15
				42,89 m²
	TÜR 10	DACHGESCHOSS	Abstellr.	1,02
	TÜR 10	DACHGESCHOSS	Bad	4,96
	TÜR 10	DACHGESCHOSS	Vorr.	2,30
	TÜR 10	DACHGESCHOSS	WC	1,37
	TÜR 10	DACHGESCHOSS	Wohnküche	30,23
	TÜR 10	DACHGESCHOSS	Zimmer	11,11
				50,99 m²
	TÜR 11	DACHGESCHOSS	Abstellr.	0,91
	TÜR 11	DACHGESCHOSS	Bad	4,96
	TÜR 11	DACHGESCHOSS	Vorr.	2,30
	TÜR 11	DACHGESCHOSS	WC	1,37
	TÜR 11	DACHGESCHOSS	Wohnküche	27,16
	TÜR 11	DACHGESCHOSS	Zimmer	11,11
				47,81 m²
				557.24 m²

Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Tiefgarage, Genehmigungsvermerk vom 20.11.2023, AZ MA37/1324447-2021-1, Plan in elektronischer Form übermittelt durch Bauwerber

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Das bewilligte Bauprojekt wurde noch nicht ausgeführt.

Auf dem Grundstück besteht ein Altgebäude, das abbruchreif und unbewohnt ist.

Nutzungsverträge, wie Pacht- oder Mietverträge, wurden nicht bekanntgegeben und wird bei der nachfolgenden Bewertung Bestandfreiheit zugrundegelegt.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Der vorhandene Gebäudealtbestand darf laut Bestätigung durch die MA 19 abgebrochen werden.

Die Grundstücke befinden sich noch nicht im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Der Einheitswertbescheid wurde nicht vorgelegt.

Trotz diesbezüglicher mehrfacher Anfrage bei der zuständigen Magistratsabteilung der Gemeinde Wien, wurden keine Angaben zu allfälligen offenen Abgaben für die Liegenschaft gemacht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine Grundstücksabgaben per Bewertungsstichtag offen gewesen sind. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass ein Rückstand besteht, wäre dieser Betrag vom Verkehrswert abzuziehen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes besteht für das bestehende Gebäude, das als Abbruchobjekt eingestuft wurde, nicht.

Für das Bauprojekt wurde noch kein Energieausweis vorgelegt.

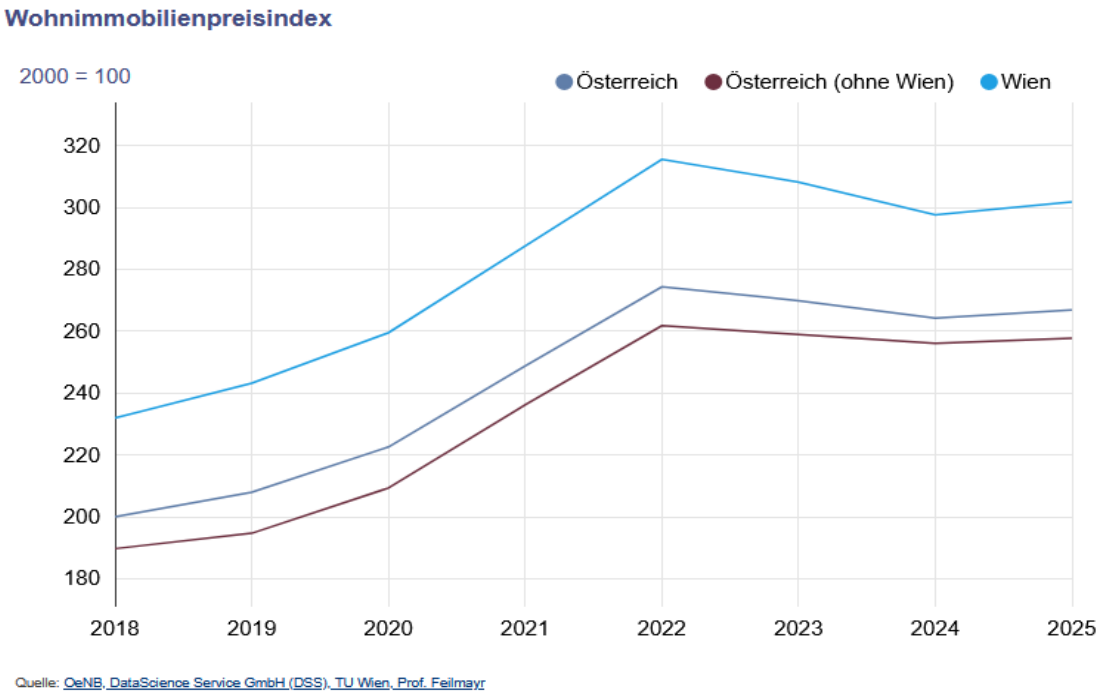
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Während in den Jahren bis 2022 ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen war, ist seit Mitte 2022 ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage in Österreich gegeben. Die Abschwächung der Marktaktivitäten haben am Immobilienmarkt zu Preisrückgängen geführt. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung und seit 2025 wieder ein leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:



Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025: https://www.statistik.at/statistiken/ Stand April 2026

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:



Quelle: Eigene Darstellung: https://www.oenb.at/isawebstat/ Stand April 2026

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die 2024 und 2025 wieder etwas über den Vorjahresvolumina liegen.

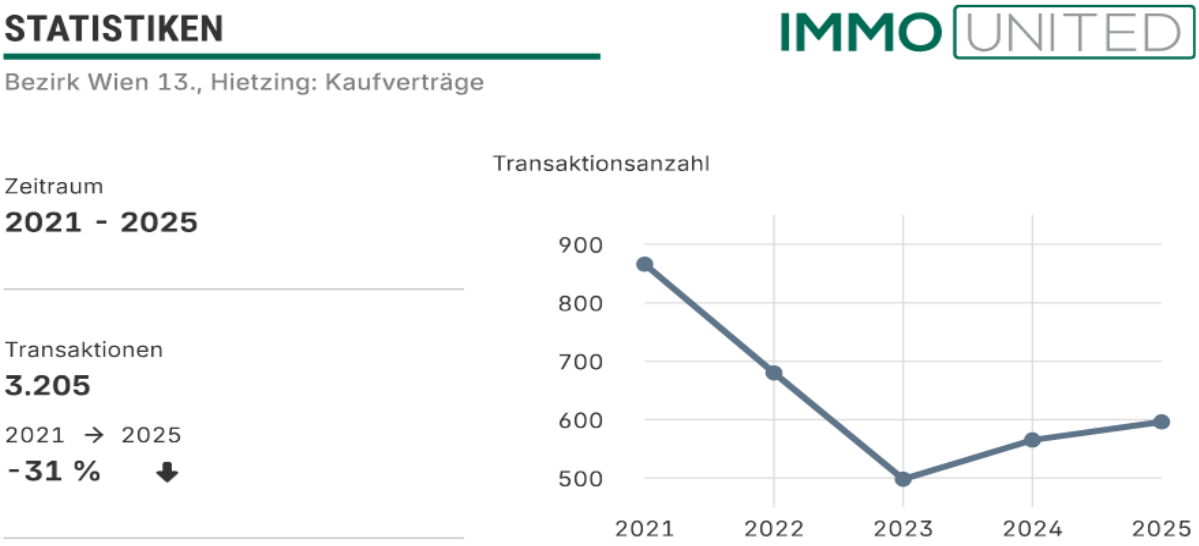
Auch wenn sich der Markt 2025 teilweise stabilisiert hat, führten die niedrigen Fertigstellungszahlen – insbesondere vor dem Hintergrund des unausgeglichenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage – zu einer spürbaren Anspannung. Teile der Branche waren mit Projektstopps, Verzögerungen und zum Teil sogar Insolvenzen konfrontiert. Die Bautätigkeit in Wien konnte daher mit dem steigenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, besonders im frei finanzierten Segment verschärfte sich die Situation. Die Preise haben zwar zumeist bereits die Talsohle durchschritten, doch die Banken seien noch immer vorsichtig bei der Vergabe von Krediten.

Die Marktteilnehmer sehen für 2026 keine massive Änderungen dieser Entwicklung. Durch die zurückhaltende Kreditvergabe bestimmen hauptsächlich eigenfinanzierte Immobilienkäufe das Marktgeschehen, das sich wegen der zu geringen Kreditfinanzierung auf niedrigem Transaktionsniveau eingependelt hat. Dass der Staat kürzlich erstmals auch in die Preisgestaltung von Neubaumieten eingegriffen habe, sei kaum geeignet, um den Neubau anzukurbeln, fürchten eine Reihe von Immobilienexperten. Eigentümer würden Wohnungen lieber parifizieren und abverkaufen als vermieten.

Für den Wiener Wohnungsmarkt zeigt sich im ersten Quartal 2026 eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahresquartal:

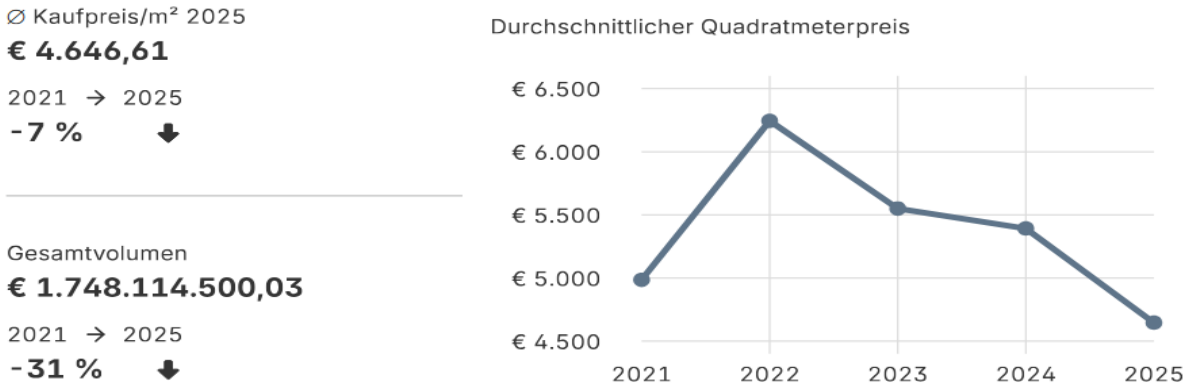
Der Eigentumswohnungsmarkt zeigt sich zum Jahresstart 2026 über den Erwartungen. Im ersten Quartal (Kaufvertragsdatum) wurden bereits 1.254 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 450 Mio. Euro registriert – ein Plus von 25 % bei den Transaktionen und 20 % beim Volumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zu 2024 und 2025, die lediglich moderate Erholungen vom Tiefpunkt 2023 verzeichnen konnten, setzt der heurige Jahresstart damit einen deutlich kräftigeren Impuls nach oben. (Angaben laut Wiener Wohnungsmarktbericht OTTO Immobilien)

Für den Bezirk Wien Hietzing zeigen die Kaufvertragsstatistiken, dass die Transaktionszahlen und auch die Transaktionsvolumina ab dem Jahr 2022 massiv rückläufig waren, sich ab 2024 wieder leicht erholten.



Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com Stand 17.2.2026

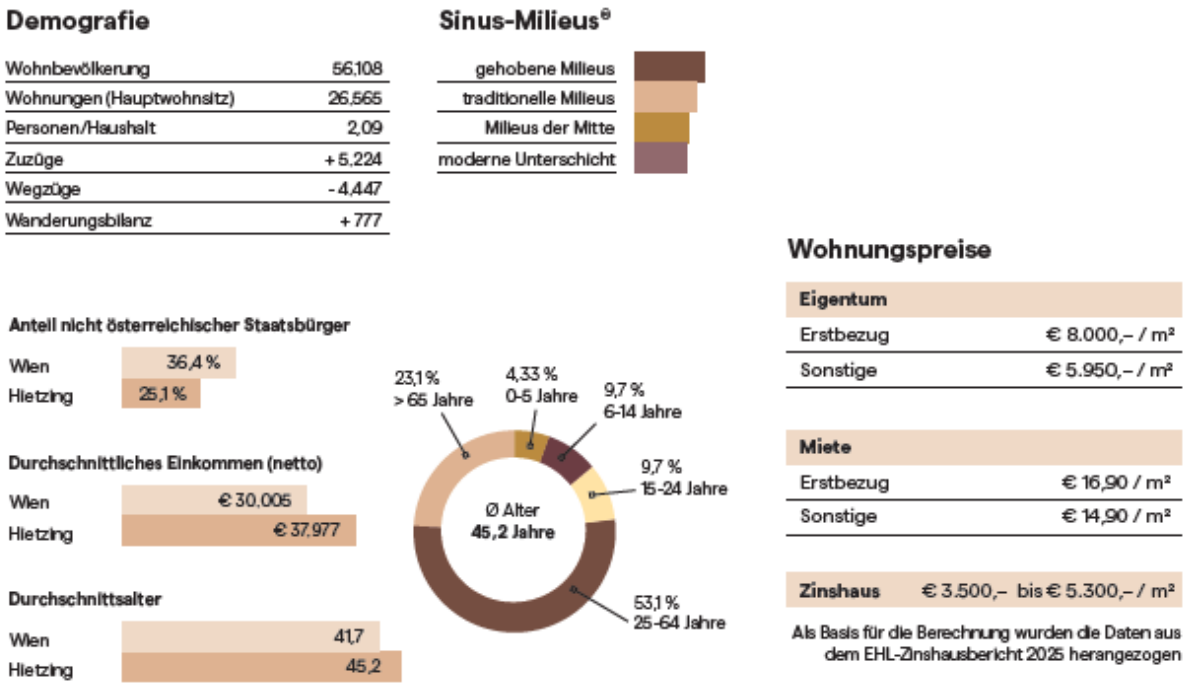
Somit sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise im Bezirk rückläufig gewesen.



Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com Stand 17.2.2026

Aus obiger Grafik ist deutlich erkennbar, dass die m²-Preise im Bezirk Hietzing ab 2022 bis 2024 rückläufig waren und sich ab 2024/25 auf niedrigem Niveau stabilisiert haben.

Aus dem Wohnungsmarktbericht 2026 (EHL-BUWOG) zeigt sich für den Bezirk Wien-Hietzing folgendes demografisches Bild:



Die Wohnbevölkerung in Hietzing verfügt über ein hohes durchschnittliches Nettoeinkommen, das mit nahezu € 38.000,00 deutlich über den Wiener Durchschnitt von etwa € 30.000,00 liegt.

Erstbezugswohnungen sind im Eigentum durchschnittlich um € 8.000,00 je m² verkauft worden, während gebrauchte Wohnungen bei gerundet € 6.000,00 je m² gehandelt wurden.

BEWERTUNG

AUFTRAG

Die nachfolgende Bewertung berücksichtigt die im Befundteil enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Eigenschaften der Eigentumswohnung.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der

1/1 Anteile B-LNR 4 an der Liegenschaft EZ 38 GB 01203 Hacking,

zum Bewertungsstichtag 24.4.2026 unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit sowie
- der Bestandfreiheit
- unter Berücksichtigung der im Grundbuch unter C-LNR 2 eingetragenen Dienstbarkeit, ansonsten lastenfrei

ermittelt.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) […].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Nachhaltige Nutzungs- bzw. Ausnutzungsmöglichkeiten sind gemäß ÖNORM B 1802-1 im Rahmen des sogenannten „Highest and Best Use" zu berücksichtigen. Demnach ist dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft die höchste und beste Nutzung zugrunde zu legen.

Diese beste/maximale Nutzungsform unter Ausnutzung aller Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und aller weiteren relevanten Rechtsnormen führt zu dem am Markt erzielbaren Preis der Liegenschaft. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedenfalls, dass diese beste Alternativnutzung

- erstens technisch durchführbar
- zweitens rechtlich zulässig und
- drittens wirtschaftlich sinnvoll

sein muss.

Für die zu bewertenden Grundstücke ist die zukünftig mögliche Bebauung der Wertermittlung zugrunde zu legen. Die Liegenschaft ist mit Abbruchobjekten bebaut.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem Vergleichswertverfahren, da dieses insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften oder Liegenschaften mit Abbruchobjekten anzuwenden ist (siehe Punkt 6.3. ÖNORM B 1802-1).

Weiters wird eine Plausibilitätskontrolle mittels Residualwertverfahren durchgeführt.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich in folgenden Phasen:

Phase 1 – Ausgangspunkt ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbarkeit bedeutet, dass hinsichtlich der wichtigsten wertbeeinflussenden Umstände Übereinstimmung mit der zu bewertenden Sache gegeben ist. Diese Umstände und Objektmerkmale sind neben der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit, die Lage des Grundstückes und des Bewertungsobjektes und die zeitliche Nähe des Verkaufsvorgangs zum Bewertungsstichtag.

Phase 2 – Der Verkehrswert ist am gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Daher müssen die Vergleichspreise auf allfällige ungewöhnliche Umstände überprüft werden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nur dann einbezogen werden, wenn das Maß dieses Einflusses wertmäßig erfasst werden kann, und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Phase 3 – Jede Liegenschaft ist individuell und weist mehr oder wenige große Unterschiede in seinen Merkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsobjekten auf. Diese qualitativen Unterschiede sind zu erheben und zu berücksichtigen. Weiters ist auch der zeitliche Unterschied zwischen Wertermittlungsstichtag einerseits und den Zeitpunkten, zu den die Vergleichspreise auf dem Markt ausgehandelt wurden, andererseits zu berücksichtigen. Soweit diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Phase 4 – Nach erfolgter Abweichungsanalyse und quantitativer Erfassung der Merkmalsunterschiede ist zu berücksichtigen, dass diese adaptierten Kaufpreise in einer Streuungsbandbreite liegen. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereichs kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis als Vergleichswert anzusehen.

Phase 5 – Sind weitere wertbeeinflussende Umstände – wie Rechte und Lasten (beispielsweise Dienstbarkeiten) – gegeben oder ist die Lage auf dem Immobilienmarkt noch nicht hinreichend in die Vergleichswertermittlung einbezogen, ist aus dem ermittelten Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge abzuleiten.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

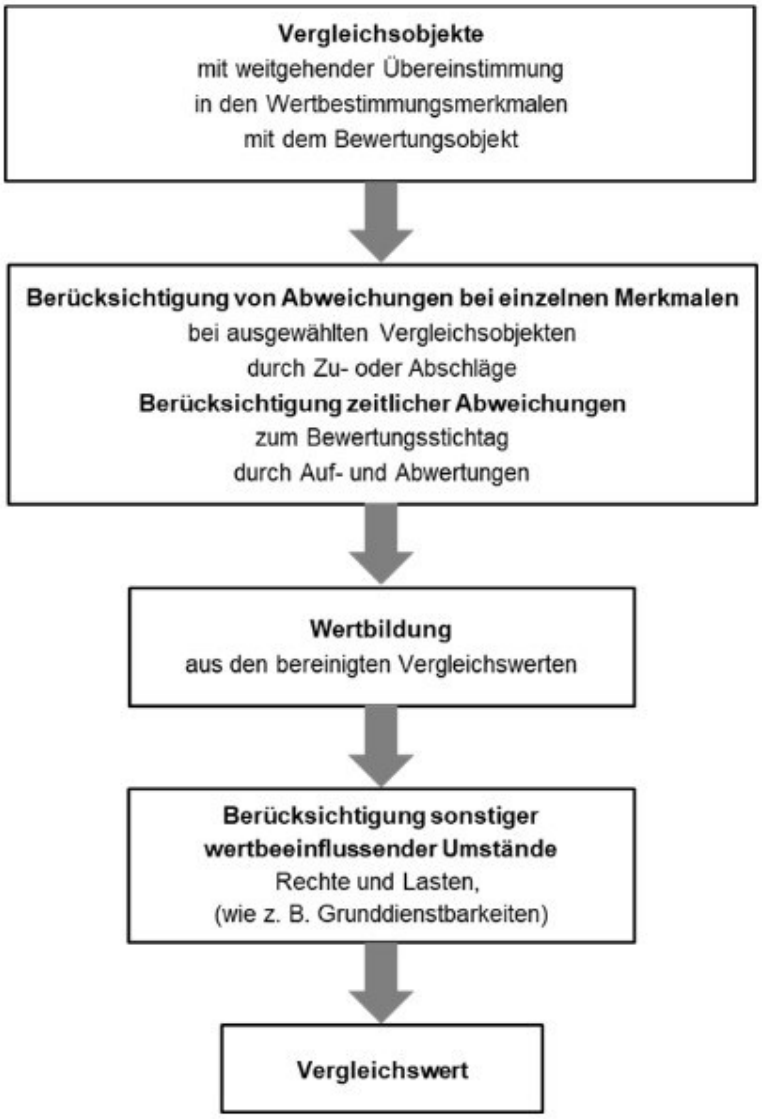


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Vergleichswertverfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

Aus. dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

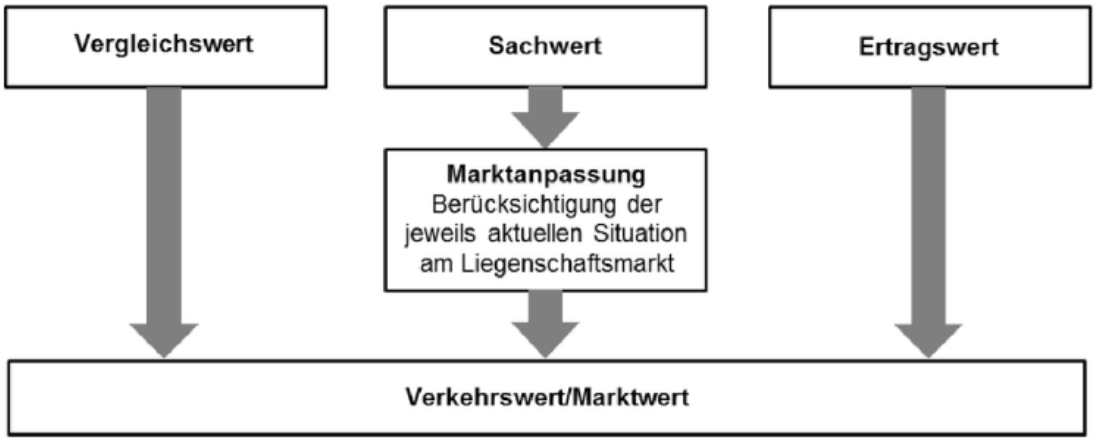


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1 -

WERTERMITTLUNG

VERGLEICHSWERT

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen im 13. Bezirk aus der Urkundensammlung beim Bezirksgericht Hietzing erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Baugrundstücke oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist gewidmet sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind.

Vergleichsliegenschaften

GB	EZ	TZ		Gst	Lage		KV-Datum	m² Grundfläche	Kaufpreis in €	Kaufpr./m² in €
01203	79	855	2017	187	Auhofstraße	196	28.03.2017	1424	1.570.000	1102,53
01203	49			119	Auhofstraße	258	20.07.2022	493	1.100.000	2231,24
01203	72			171	Auhofstraße	210	20.07.2022	1374	3.700.000	2692,87
01203	191	544	2023	69/6 69/4	Erzbischofgasse	48	21.12.2022	2048	3.300.000	1611,33
01201	1822	47	2023	1764/1;1764/2	Dr. Schober Str.	70-72	31.10.2022	1050	2.020.000	1923,81
01207	355	394	2023	330/12;330/82	Gobergasse	30	13.02.2023	960	2.700.000	2812,50
01213	1035	800	2023	506/18	Josef-Kyrle-Gasse	4-6	18.04.2023	1088	1.965.000	1806,07
01203	171	7866	2023	111/6	Auhofstraße	253	13.09.2023	1028	1.650.000	1605,06
01209	1708	937	2024	689/3;690/3	Linzackergasse	10	19.12.2023	1460	2.375.000	1626,71
01209	3196	149	2024	1212/3	Turgenewgasse	7	08.01.2024	903	1.500.000	1661,13
01215	283	924	2024	134/42;134/2	Hügelgasse	4	12.04.2024	622	800.000	1286,17
01209	2768	2020	2025	622/18;622/36	Adolfstorgasse	45	18.06.2025	587	966.006	1645,66
01209	3314	2475	2025	724/9	Matrasgasse		30.07.2025	661	1.200.000	1815,43

GB…Grundbuch
EZ… Einlagezahl
TZ …Tagebuchzahl
Gst…Grundstücksnummer
Grundfl. … Grundfläche
KV-Datum… Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allfällige außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des Bebauungsplanes und der Katastralmappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Zunächst wird der Vergleichspreis mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

VERGLEICHSWERT JE M² - ABWEICHUNGSANALYSE

Der Vergleichswert für den m²-Preis (Preis je m² Grundfläche) wird wie folgt ermittelt:

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- Aufschließungs-/Anschlusskosten
- die Größe
- die Lage
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Aufschließungs- und Anschlusskosten:

Bei den unbebauten Liegenschaften sind in der Regel die Aufschließungs- und Anschlusskosten noch nicht bezahlt worden. Zunächst wird der fiktiv unbebaute nicht aufgeschlossene m²-Vergleichswert berechnet.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 493 m² und 2048 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von der Größe des Bewertungsgrundstücks (1132 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa.

ad Lage:

Für Abweichungen in der Lagequalität der Vergleichsgrundstücke werden ebenfalls Zu- bzw. Abschläge berechnet. Jene Grundstücke in der Vergleichspreissammlung, die eine davon abweichende Lage aufweisen sind zur Vergleichswertermittlung zu adaptieren. Grundstücke, die eine schlechtere Lagequalität aufweisen, sind durch einen Wertzuschlag, jene die eine günstigere Lage aufweisen sind durch einen Wertabschlag anzupassen. Das zu bewertende Grundstück ist als gute Wohnlage zu qualifizieren, was sich durch folgende Lagemerkmale begründen lässt:

- die sehr gute Erschließung für regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr
- die gute infrastrukturelle Erschließung und die geringe Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten/Bildungsstandorten/Gesundheitsversorgung etc.
- die sehr gute Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr
- die ansprechende Wohnumgebung in einer nachgefragten Wohnlage unter Berücksichtigung der Lage an einer mäßig stark befahrenen Verkehrsroute

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die

Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Konfiguration

Die zu bewertende Liegenschaft ist unregelmäßig mit einer sehr geringen Grundstücksbreite im Bereich der straßenseitigen Grundgrenze geformt und hat dadurch eine nachteilige Konfiguration im Vergleich zu den meisten Vergleichsgrundstücken. Daher wird je nach Ausprägung der formmäßigen Abweichung ein Wertabschlag vorgenommen.

ad Widmung/Bebaubarkeit

Die Vergleichsgrundstücke liegen im Bauland-Wohngebiet und sind somit zur Bebauung zu Wohnzwecken geeignet.

Das zu bewertende Grundstück weist allerdings eine deutlich geringere Bebaubarkeit auf. Die Vergleichsobjekte sind wie auch die zu bewertende Liegenschaft maximal mit Bauklasse I, mit unterschiedlichen Gebäudehöhen bebaubar. Die Bauweise ist bei den Vergleichsgrundstücken teilweise als offen und teilweise als gekuppelt und teilweise als geschlossen vorgeschrieben. Hingegen ist die Bewertungsliegenschaft offen zu verbauen.

Die maximal bebaubare Fläche ist bei der zu bewertenden Liegenschaft im Vergleich zu ihrer Gesamtfläche deutlich geringer als bei den Vergleichsgrundstücken.

Hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen und somit bezüglich der zulässigen Bebaubarkeit werden in der folgenden Tabelle die Wertabweichungen im Vergleich zur Bewertungsliegenschaft dargelegt. Die Unterschiede der Bebaubarkeit werden auf Basis der kalkulatorisch – somit theoretisch - möglichen maximalen Bruttogeschossfläche je m² Grundfläche wie folgt ermittelt.

Bebauungsbestimmungen	kalk. Bebauungsdichte (Basis Beb.Plan.)	kalk. max. Geschosszahl	BGF-max je m² Grundfl.	Multiplikator	Beb.Abw. gerundet
W I 4m g	61,1%	1,5	0,92	0,68	-30,00%
W I 4,5m g	54,8%	1,5	0,82	0,76	-25,00%
W I 7,5m g	43,7%	2,5	1,09	0,57	-45,00%
W I 7,5m o	15,6%	2,5	0,39	1,61	50,00%
W I 6,5m o	47,6%	2,5	1,19	0,53	-45,00%
W I 7,5m o	31,3%	2,5	0,78	0,80	-20,00%
WI 7,5m gk	26,7%	2,5	0,67	0,94	-10,00%
W I 7,5m o	34,0%	2,5	0,85	0,74	-25,00%
W I 6,5 m ogk	30,3%	2,5	0,76	0,83	-20,00%
WI 7,5m o	23,3%	2,5	0,58	1,08	10,00%
W I o	31,4%	3,5	1,10	0,57	-45,00%
W I 6,5m gk 200m²	32,2%	2,5	0,80	0,78	-25,00%
W I 6,5m o 200m²	30,3%	2,5	0,76	0,83	-20,00%
W I o	**18%**	**3,50**	**0,63**		

Gst	Grundstück
BGF	Bruttogeschossfläche
Beb.Abw.	Bebauungsbestimmungenabweichung
BW	Bauland-Wohngebiet
BK	Bauland-Kerngebiet
I	Bauklasse I
II	Bauklasse II
III	Bauklasse II
o	offene Bauweise
k	gekuppelte Bauweise
g …	geschlossene Bauweise

ad Kaufvertragsdatum

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise kann die Preissteigerung bei Baulandgrundstücken unter anderem auch durch lineare oder exponentielle Regressionsrechnung berücksichtigt werden. Bei der Preisentwicklung für Baugrundstücke zeigt diese Berechnung jedoch einen zu geringen Korrelationskoeffizienten. Diese Methode zur Anpassung der erhobenen Vergleichspreise ist somit – insbesondere wegen der nicht-linearen Preisentwicklung der vergangenen 5-6 Jahre - nicht zielführend.

Aus den im Immobilienpreisspiegel gewonnen Daten lässt sich folgende Preisentwicklung im Zeitraum 2020-2025 ableiten:

Werte laut Immobilienpreisspiegel (IPS)						
Baugrundstücke Durchschnittspreis Wien-Hietzing						
IPS 2020	IPS 2021	IPS 2022	IPS 2023	IPS 2024	IPS 2025	Differenz in % zu 2025
901,58						38,02%
	981,31					26,80%
		1105,85				12,52%
			1182,36			5,24%
				1247,73		-0,27%
					1244,33	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich Ausgabe 2025

Die folgende Berechnung ergibt den hinsichtlich Größe, Lage, Bebaubarkeit und Zeitdifferenz adaptierten durchschnittlichen m²-Preis für den Baugrund.

Gst.Nr.	KV	Größe	Kaufpreis	m²-Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfiguration	Beb.Abw	Abw. Zeitabstand (Veränd. lt. IPS)	m²-Preis
187	28.03.2017	1424	1570000	1102,53	5,00%	0,00%	-15,00%	-30,00%	38,02%	1080,66
119	20.07.2022	493	1100000	2231,24	-15,00%	0,00%	-10,00%	-25,00%	12,52%	1395,03
171	20.07.2022	1374	3700000	2692,87	5,00%	0,00%	-15,00%	-45,00%	12,52%	1549,00
69/6 69/4	21.12.2022	2048	3300000	1611,33	5,00%	-30,00%	-15,00%	50,00%	12,52%	1974,24
1764/1;1764/2	31.10.2022	1050	2020000	1923,81	0,00%	-20,00%	-15,00%	-45,00%	12,52%	625,67
330/12;330/82	13.02.2023	960	2700000	2812,50	0,00%	-20,00%	-15,00%	-20,00%	5,24%	1413,03
506/18	18.04.2023	1088	1965000	1806,07	0,00%	-20,00%	-15,00%	-10,00%	5,24%	1088,00
111/6	13.09.2023	1028	1650000	1605,06	0,00%	0,00%	-10,00%	-25,00%	5,24%	1127,41
689/3;690/3	19.12.2023	1460	2375000	1626,71	5,00%	-15,00%	-10,00%	-20,00%	5,24%	1061,29
1212/3	08.01.2024	903	1500000	1661,13	0,00%	-20,00%	-15,00%	10,00%	0,00%	1245,85
134/42;134/2	12.04.2024	622	800000	1286,17	-10,00%	-5,00%	-10,00%	-45,00%	0,00%	385,85
622/18;622/36	18.06.2025	587	966006	1645,67	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-25,00%	0,00%	740,55
724/9	30.07.2025	661	1200000	1815,43	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-20,00%	0,00%	907,72
		536		**1832,35**						**1122,64**
gerundet										**1123,00**

Als Vergleichspreis je m² Grundfläche wird daher

€ 1.123,00

per 24.4.2026 angesetzt.

VERGLEICHSWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der für die Liegenschaft aus dem Grundbuch ersichtlichen Grundfläche multipliziert.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Abschlag für die Freilegungskosten (anzunehmenden Abbruch- und Deponiekosten für den Gebäudealtbestand angesetzt wird.

Der Abschlag für den noch anstehenden Gebäudeabbruch beruht auf der folgenden schätzungsweisen Kubatur- und Kostenberechnung:

KUBATURBERECHNUNG Altbau (Gebäude rechts hinten)						
Überschlägige Berechnung auf Basis der Pläne/Planskizzen MA 37						
KG	**m**	**m**	**m²**	**m²**	**m³**	
Gebäudeteil 1	8,76	10,90	95,48			
Gebäudeteil 2	6,90	3,30	22,77			
Geschossfläche näherungsweise in m²				118,25		
Gebäudehöhe (KG)	2,70				319,29	
gerundet					320,00	
Abbruch- und Deponiekosten geschätzt (m³ x € 50,00)						16000,00
EG						
Gebäudeteil 1	8,76	10,90	95,48			
Gebäudeteil 2	6,90	3,30	22,77			
Geschossfläche näherungsweise in m²				118,25		
Gebäudehöhe (3,30-3,70m EG)		3,50			413,89	
gerundet					410,00	
Abbruch- und Deponiekosten geschätzt (m³ x € 50,00)						20500,00
KUBATURBERECHNUNG Altbau (Gebäude hinten links)						
Überschlägige Berechnung auf Basis der Orthophotos/Luftbild wien.gv.at						
	m	**m**	**m²**	**m²**		
Gebäudeteil 1	12,00	6,00	72,00			
Geschossfläche näherungsweise in m²				72,00		
Gebäudehöhe (eingeschossig - 3m)		3,00			216,00	
gerundet					220,00	
Abbruch- und Deponiekosten geschätzt (m³ x € 50,00)						11000,00
Abbruch- und Deponiekosten insgesamt						47500,00
gerundet						**48000,00**

Berechnung des Vergleichswerts			
	m²	EUR/m²	EUR
Grundfläche laut Grundbuch (nicht im Grenzkataster)	1132	1.123,00 €	1.271.236,00
Zu- Abschlag wegen C-LNR 2 *)			0,00
zuzüglich Anpassungszuschlag **)		0,00%	0,00
ergibt			1.271.236,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung			0,00
ergibt Vergleichswert gesamt fiktiv ohne Altbauten (Abbruchobj.)			**1.271.236,00**
abzüglich Abbruch- Deponiekosten Gebäudebestand			-48.000,00
ergibt Vergleichswert gesamt			**1.223.236,00**
gerundet			**1.220.000,00**

*) C-LNR 2 - Dienstbarkeit der Anbringung einer Erinnerungstafel stellt keine Auf- oder Abwertung der Liegenschaft dar, und wird daher weder ein Zu- noch ein Abschlag vom ermittelten Wert vorgenommen.

**) ein Zuschlag für die Wertanpassung (Marktanpassung) ist nicht erforderlich, zumal die zugrundeliegenden Daten aus dem Marktgeschehen (Kaufvertragsdaten) abgeleitet wurden.

Der geldlastenfreie Vergleichswert der gesamten Liegenschaft unter Berücksichtigung von Abschlägen für Freilegungskosten beträgt somit insgesamt per 24.4.2026 gerundet

€ 1.220.000,00.

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. In diesem Zusammenhang zu beachten ist jedenfalls, dass die Grundstücke noch nicht im Grenzkataster eingetragen wurden, und ihre Flächen damit als rechtlich nicht gesichert gelten.

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE – RESIDUALWERTVERFAHREN

Das Residualwertverfahren ist zum einen ein international anerkanntes Verfahren und in den International Valuation Standards (IVS) und auch European Valuation Standards (EVS) enthalten, zum anderen findet es in der Praxis oft Anwendung bei einer Reihe von Anlässen, die nachstehend angeführt sind. In Österreich ist das Verfahren nicht explizit im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) genannt, jedoch seit 2014 in der ÖNORM B 1802-3 normiert. Anwendung findet das Verfahren nach ÖNORM B 1802-3 insbesondere

- bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet,
- bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projekts,
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung und dergleichen geplant ist, sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (*highest and best use*) von bebauten Liegenschaften.

Im Rahmen der Bewertung stellt der Bodenwert die häufigste Zielgröße dar, das Verfahren kann jedoch auch nach anderen Zielgrößen (wie dem Projektentwicklungsgewinn) angewendet werden.

Der systematische Aufbau des Residualwertverfahrens

Der fiktive Wert einer Liegenschaft, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde, ist der Startpunkt der Residualwertmethode. Von diesem fiktiven Wert werden anschließend die Errichtungskosten (EK), inklusive sämtlicher Nebenkosten, Gewinn des Projektentwicklers etc abgezogen. Als Differenz ergibt sich der Restbetrag für den Boden, das Residuum. Der allgemeine Ablauf des Verfahrens nach ÖNORM B 1802-3 kann der Abbildung 1 entnommen werden.

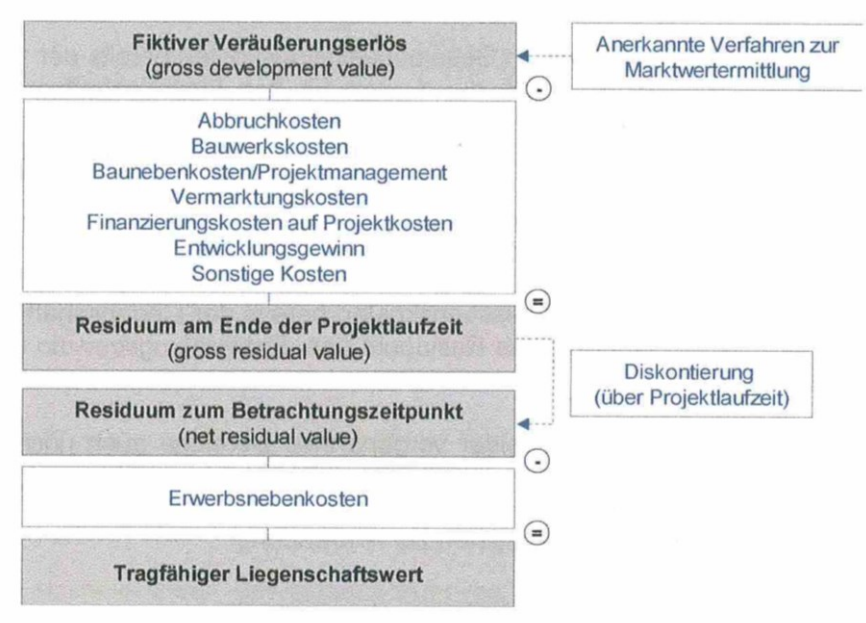


Abbildung 1: Ablauf des Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3 (statische Variante)

Nachfolgend werden die Verfahrensschritte kurz erläutert:

1. Ausgangspunkt ist immer der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung. Dieser fiktive Veräußerungserlös (auch *gross development value* – GDV) kann beispielsweise mit dem Vergleichswertverfahren bzw. einer vereinfachten Ertragswertberechnung ermittelt werden.

2. Die gesamten Kosten des Projekts, auch Gesamtinvestitionskosten genannt, beinhalten neben den klassischen Baukosten auch alle weiteren Kosten, die für eine erfolgreiche Projektentwicklung erforderlich sind. Hierbei werden auch die Finanzierung, die Vermarktung und der Gewinn des Projektentwicklers entsprechend berücksichtigt. Für die Ermittlung der Errichtungskosten ist die ÖNORM B 1801-1 dienlich.

3. Die Differenz aus den vorab genannten zwei Positionen ergibt das Residuum am Ende der Projektlaufzeit. Das Residuum zum Betrachtungszeitraum (-stichtag) lässt sich unter Berücksichtigung der Diskontierung ermitteln.

4. Vom Residuum zum Betrachtungszeitraum werden anschließend die Erwerbsnebenkosten des Grundstücks in Abzug gebracht, wodurch sich am Ende der tragfähige Liegenschaftswert ergibt. Dieser Wert stellt einen Grenzpreis für einen potenziellen Erwerber unter Berücksichtigung der angenommenen, meistens maximalen baurechtlichen Ausnutzung des Grundstücks sowie der restlichen Annahmen (wie Gewinn, Finanzierung etc.) dar.

<u>Eingangsparameter in das Residualwertverfahren:</u>

Im Sinne der ÖNORM B 1802 – 1 (Grundlagen) ist bei der Verkehrswertermittlung vom besten und höchsten Nutzen auszugehen, wobei die herangezogenen Nutzungsmöglichkeiten, erstens rechtlich zulässig, zweitens technisch machbar und drittens wirtschaftlich sinnvoll sein müssen.

Für die Abschätzung der voraussichtlich realisierbaren Nutzfläche wird auf das bereits vorliegende Bauprojekt zurückgegriffen, für das zum Bewertungsstichtag eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die (Fristen für Baubeginn und Bauvollendung einzuhalten sind.

Exemplarisch für die baulichen Möglichkeiten, die sich auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ergeben können, wird für die folgende Plausibilitätsrechnung das aktuell vorliegende Bauprojekt herangezogen. Dieses weist folgende Eckdaten auf.

Neubauprojekt Auhofstraße 239		**m²**	**Stellplätze**
Angaben laut baubewilligten Einreichplan			
Nutzfläche EG ca.		130,82	
Nutzfläche OG ca.		327,62	
Nutzfläche DG		98,80	
Anzahl der Stellplätze in der Garage			12
		557,24	
gerundet		**557,00**	

Die gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich um Annahmen zur Bebaubarkeit und keinesfalls um garantierte Bauplatzeigenschaften handeln kann. Jeder Kaufinteressent ist aufgefordert eigene Berechnungen diesbezüglich anzustellen.

Die gefertigte Sachverständige stellt fest, das sich im Zuge von Projektumplanungen entsprechend baubehördlicher Auflagen oder wegen geänderter Nutzerwünschen andere Nutzflächen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen.

Es wird jegliche Haftung von Seiten der gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbare Nutzfläche, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergibt, ausgeschlossen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, so behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung vor. Die vorliegende Bewertung ist auf den angeführten Unterlagen, Informationen und Annahmen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Bewertung führen können.

Projektlaufzeit

Die Projektlaufzeit besteht nicht nur aus der reinen Bauzeit sondern sind auch Wartezeiten (Projektplanung, Bewilligungsverfahren,… etc.) bis zum effektiven Baubeginn einzurechnen. Weiters ist der wahrscheinliche Leerstand nach Fertigstellung des Bauprojektes im Rahmen einer geschätzten Vermarktungszeit zu berücksichtigen. Für das als kleineres Wohnhausprojekt) konzipierte Bauprojekt ist mit einer Projektlaufzeit von ca. 2,5 Jahren zu rechnen. Dieser Zeitraum bezieht sich auf die Zeit für Detailplanung und Ausschreibung sowie Bauzeit und Vermarktungsdauer. Vorlaufzeit und Planungsphase wurden nicht einbezogen, da in der Bewertung davon ausgegangen wird, dass die bereits vorhandenen bewilligten Bauplänen herangezogen werden, um das Bauprojekt zeitlich zu optimieren.

Fiktiver Veräußerungserlös

Der fiktive Veräußerungserlös ist auf Basis des wirtschaftlich besten und sinnvollsten Projektes, welches sowohl technisch als auch rechtlich umsetzbar ist, zu berechnen. Dazu wird der zu erwartende Verkaufserlös berechnet, wobei Vergleichspreise je m² Wohn- bzw. Nutzfläche, die üblicherweise für Wohnungen bei derartigen Verkäufen (Erstbezug vom Bauträger) erzielt werden, einbezogen werden. Dabei wurde eine Differenzierung nach Stockwerkslagen - Erdgeschoss (EG) bzw. Obergeschosse (OG) und Dachgeschoss (DG) - vorgenommen:

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen EG										
		Top		m²	Kaufpreis	€ je m² WNFL	Lage	Zeitdiff.	€ je m² WNFL	
Auhofstraße	210	2/04	EG	31,51 m²	€ 351.274,81	11148,04	-10%		10033,24	05.05.2025
Fasangartengasse	39	1	EG	43,82 m²	€ 325.600,00	7430,40	5%		7801,92	25.04.2025
Fasangartengasse	39	3	EG	72,34 m²	€ 655.000,00	9054,47	5%		9507,19	01.10.2025
Fasangartengasse	39	4	EG	92,82 m²	€ 822.000,00	8855,85	5%		9298,64	09.07.2025
Granichstaedtengasse	73a	1	EG	107,79 m²	€ 900.000,00	8349,57	5%		8767,05	17.09.2025
Mittelwert						**8967,66**			**9081,61**	
							abgerundet		**9.000,00 €**	
Quellen: https://dienste.manz.at/; https://www.exploreal.at/; https://immobase.immounited.com Abfragen April/Mai 2026										

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen im OG										
		Top		m²	Kaufpreis	€ je m² WNFL	Lage	Zeitdiff.	€ je m² WNFL	
Auhofstraße	196	02-12	3.OG	90,33 m²	€ 850.000,00	9409,94	0%		9409,94	21.03.2025
Auhofstraße	196	01-13	1.OG	55,39 m²	€ 370.000,00	6679,91	0%		6679,91	06.06.2025
Auhofstraße	196	02-10	2.OG	51,00 m²	€ 471.000,00	9235,29	0%		9235,29	25.06.2025
Auhofstraße	210	2-05	1.OG	44,39 m²	€ 426.014,12	9597,07	-10%		8637,37	01.10.2024
Auhofstraße	210	1/09	2.OG	39,29 m²	€ 383.305,94	9755,81	-10%		8780,23	10.10.2025
Auhofstraße	210	2/09	2.OG	40,41 m²	€ 426.014,12	10542,29	-10%		9488,07	10.10.2025
Auhofstraße	210	2/12	2.OG	50,25 m²	€ 532.784,58	10602,68	-10%		9542,41	05.05.2025
Fasangartengasse	39	10	1.OG	101,14 m²	€ 799.300,00	7902,91	5%		8298,05	13.03.2025
Fasangartengasse	39	6	1.OG	54,61 m²	€ 413.600,00	7573,70	5%		7952,39	13.05.2025
Fasangartengasse	39	11	1.OG	39,52 m²	€ 344.000,00	8704,45	5%		9139,68	24.09.2025
Granichstaedtengasse	73a	6	2.OG	125,27 m²	€ 920.000,00	7344,14	5%		7711,34	20.04.2023
Granichstaedtengasse	73a	4	1.OG	72,11 m²	€ 570.000,00	7904,59	5%		8299,82	31.05.2023
Granichstaedtengasse	73a	5	1.OG	50,07 m²	€ 385.000,00	7689,24	5%		8073,70	20.11.2025
Granichstaedtengasse	73a	3	1.OG	125,57 m²	€ 868.000,00	6912,48	5%		7258,10	22.04.2025
Mittelwert						**8561,04**			**8464,74**	
								abgerundet	**8.400,00 €**	

Vergleichspreise Erstbezugswohnungen im OG										
		Top		m²	Kaufpreis	€ je m² WNFL	Lage	Zeitdiff.	€ je m² WNFL	
Fasangartengasse	39	19	2.DG	132,00 m²	€ 1.181.100,00	8947,73	5%		9395,11	16.04.2025
Fasangartengasse	39	15	1.DG	64,24 m²	€ 534.100,00	8314,13	5%		8729,84	23.05.2025
Fasangartengasse	39	16	1.DG	72,90 m²	€ 608.000,00	8340,19	5%		8757,20	25.06.2025
Fasangartengasse	39	17	1.DG	96,17 m²	€ 806.500,00	8386,19	5%		8805,50	01.07.2025
Mittelwert						**8497,06**			**8921,91**	
								abgerundet	**8.900,00 €**	

Quellen: https://dienste.manz.at/; https://www.exploreal.at/; https://immobase.immounited.com Abfragen April/Mai 2026

Für die im Kellergeschoss vorgesehenen 12 Abstellplätze wird ebenfalls ein durchschnittlich zu erwartender Verkaufserlös angesetzt. Dazu wurden die folgenden Vergleichspreise erhoben:

Vergleichspreise PKW-Stellplätze in Tiefgarage - Erstbezug										
		Top			Kaufpreis	€ je STP			€ je STP	
Auhofstraße	196	STP	TG		€ 36.720,00	36720,00			36720,00	25.06.2025
Fasangartengasse	39	P12	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	01.10.2025
Fasangartengasse	39	P10	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	09.07.2025
Fasangartengasse	39	P14	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	01.07.2025
Fasangartengasse	39	P1	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	25.06.2025
Fasangartengasse	39	P7	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	23.05.2025
Fasangartengasse	39	P2	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	13.05.2025
Fasangartengasse	39	P4	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	25.04.2025
Fasangartengasse	39	P3	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	16.04.2025
Fasangartengasse	40	P6	TG		€ 38.000,00	38000,00			38000,00	13.03.2025
Granichstaedtengasse	73a	STP 4	TG		€ 30.000,00	30000,00			30000,00	20.04.2023
Granichstaedtengasse	73a	STP 12	TG		€ 25.000,00	25000,00			25000,00	20.11.2025
Granichstaedtengasse	73a	STP 2	TG		€ 32.000,00	32000,00			32000,00	23.09.2025
Granichstaedtengasse	73a	STP 11	TG		€ 20.000,00	20000,00			20000,00	17.09.2025
Granichstaedtengasse	73a	STP 1	TG		€ 32.000,00	32000,00			32000,00	22.04.2025
Mittelwert						**34514,67**			**34514,67**	
								abgerundet	**34.000,00 €**	
Quellen: https://dienste.manz.at/; https://www.exploreal.at/; https://immobase.immounited.com Abfragen April/Mai 2026										

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten werden entsprechend der ÖNORM B 1801-1 hergeleitet und allenfalls durch weitere Kostenpositionen ergänzt. Diese Kosten setzen sich in der Regel aus den folgenden Positionen zusammen:

- Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Aufschließungsabgabe, Erschließung, allenfalls Freilegung/Abbruch von Altbestand, etc.)
- Bauwerk (Rohbau, Technik und Ausbau) und Außenanlagen
- Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement, etc.)
- Finanzierung der Baumaßnahmen
- Reserven für Unvorhergesehenes
- Vermarktung des fertigen Projektes

ad Grundstücksaufbereitung:

Für die Freilegung vom Bauwerken werden die geschätzten Abbruchkosten für das bestehende Wohngebäude und das Nebengebäude angesetzt.

ad Bauwerkskosten

Die Bauwerkskosten werden mit einem durchschnittlichen Kostenrichtwert für Wohnbebauung in der Höhe von € 3.600,00 zuzüglich 10% Baunebenkosten kalkuliert. Daraus ergeben sich Kosten von ca. € 3.960,00 je m² NFL, welche unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Erschwernisse[3] und für das geringe Projektvolumen[4] mit den durchschnittlichen Herstellungskosten laut Empfehlungen

[3] Bauerschwernisse wegen der notwendigen Situierung des geplanten Wohngebäudes im hinteren Grundstücksteil – Zufahrt und Zuleitungen über ca. 70m.

[4] Das Projekt umfass insgesamt etwa 560m² Wohnnutzfläche über 11 Wohnungen und ist als klein einzustufen. Zudem ergeben sich für die eher geringen Nutzflächen je Wohnung durchschnittlich höhere Herstellkosten je m² Nutzfläche, zumal sich kostenintensive haustechnische Anlagen je Wohnung auf weniger m² umlegen.

des Hauptverbands der Gerichtssachverständigen für normale bis gehobene Ausstattung im Bundesland Wien übereinstimmen. Dieser Wert wird für die oberirdischen Geschosse angesetzt. Für die Flächen im Kellergeschoss (Garage und Abstellräume) wird davon 50 % kalkuliert.

ad Reserven

Als Reserve für Unvorhergesehenes werden üblicherweise zwischen 3 und 5 % angesetzt. In der nachfolgenden Berechnung werden 5 % der Bauwerkskosten angenommen.

ad Vermarktungskosten

Die Vermarktungskosten werden im Hinblick auf das Projektvolumen mit einem durchschnittlichen Wert von 2,0% der voraussichtlichen Veräußerungserlöse angesetzt.

Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung wird beim statischen Residualwertverfahren durch die Aufzinsung der anfallenden Kosten bis zum Ende der Projektlaufzeit berücksichtigt. Der Zinssatz orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdfinanzierung bei derartigen Projektentwicklungen.

Bei der nachfolgenden Kalkulation wird von einem Finanzierungssatz von 4% ausgegangen.

Entwicklungsgewinn

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn des Projektentwicklers bezieht sich im Regelfall auf den fiktiven Veräußerungserlös und wird als Prozentsatz dieses Erlöses angegeben. Als Entwicklungsgewinn werden 6% des Veräußerungserlöses angesetzt.

Diskontierungszinssatz zur Abzinsung des Residuums

Der Zinssatz für die Finanzierungskosten und der Zinssatz zur Abzinsung des Residuums auf den Bewertungsstichtag sind im Allgemeinen identisch. Somit erfolgt die Abzinsung des Residuums für den Projektzeitraum von 2,5 Jahren mit 4% p.a.

Erwerbsnebenkosten

Der tragbare Liegenschaftswert/Projektwert wird aus dem abgezinsten Residuum ermittelt, indem die marktüblichen Erwerbsnebenkosten (Vertragserrichtungsgebühren, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren, Maklerprovision etc.) davon abgezogen werden. Dies ist damit zu begründen, dass das Residualwertverfahren eine Rückrechnung des Projektes auf den „Tragbaren Liegenschaftswert" ist und ein typischer Projektentwickler/Bauträger diese Erwerbsnebenkosten aufwenden muss und diese somit als Kostenposition vom Residuum abzuziehen hat, um auf den maximal sinnvollen „Einstandspreis" beim Bodenwert zu kommen.

Die Erwerbsnebenkosten betragen in der Regel etwa 6-10% des Ankaufspreises einer Liegenschaft.

Residualwertverfahren Auhofstraße 239				
Bewertungsstichtag				**24.04.2026**
Ableitung fiktiver Veräußerungserlös	**Anz.**	**m²**	**€**	**€**
Nutzflächen im EG		130,82	9000	1177380,00
Nutzflächen im 1. u.2.OG		327,62	8400	2752008,00
Nutzflächen im DG		98,80	8900	879320,00
NFL insgesamt		557,24		
gerundet		**557,00**		
Garagenstellplätze	12		34000,00	408000,00
Fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				**5216708,00**
GDV … gross development value				
Projektplan/Zeitplan	**Jahre**			**Jahre bis Ende**
Vorlaufzeit	0			
Planungs-Ausschreibungsphase , Baubewilligung ist bereits erteilt	0,5			
Bauzeit inkl. Vermarktung	2			2,5
Ableitung Kosten	**Fläche**	**€/m²**	**€**	**€**
Abbruch-Deponiekosten Altbauten grob kalkuliert			48000,00	
Bauwerkskosten UG geschätzt	410,00	1800	738000,00	
Bauwerkskosten - EG, OG, DG ca.	557,00	3600	2005200,00	
	967,00			2791200,00
Sonstige Baukosten und Unvorhergesehenes in % Bauwerkskosten insg.	5,0%		139560,00	
Baunebenkosten/Projektmanagement in % Bauwerkskosten insg.	10%		279120,00	
				418680,00
Vermarktungskosten - Marketing Makler in Prozent des Veräußerungserlöses	2,00%			104334,16
Finanzierungsaufwand (für Bau- und Baunebenkosten)				
Zinssatz (angemessene Verzinsung aus Fremd- und Eigenkapitalbereitstellung)	4,00%			
Zeitraum=Bauzeit inkl. Vermarktung	2			
Baukostenanteil durchschnittlich (Hälfte)	50%			128395,20
Risiko/Gewinn des Projektentwicklers in % des Veräußerungserlöses	6,0%			313002,48
Gesamtinvestitionskosten				**3755611,84**
Residualwert				
fiktiver Veräußerungserlös (GDV) insgesamt				5216708,00
abzüglich Gesamtinvestitionskosten				-3755611,84
ergibt Residuum an Ende der Projektentwicklungslaufzeit				1461096,16
diskontiert mit Zinssatz um die Projektdauer	2,5	4,00%		
ergibt Residuum per Bewertungsstichtag				1324632,64
abzüglich Erwerbsnebenkosten des Käufers ca.		8,0%		
somit Zwischenwert geteilt durch 1,08 ergibt				**1226511,70**
tragfähiger Projektwert gerundet				**1200000,00**

Die obige Kalkulation bestätigt somit weitgehend den zuvor im Vergleichswertverfahren ermittelten Wert. Wie eingangs angeführt wird der Verkehrswert auf Basis des zuvor ermittelten Vergleichswerts ermittelt. Die Residualwertermittlung dient der Plausibilisierung.

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Wie unter Punkt „Wahl des Ermittlungsverfahrens" dargelegt, erfolgt die Wertermittlung auf Basis des Vergleichswerts. Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert in der Regel ohne Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag zu berechnen.

Wertzuschläge oder Wertabschläge sind zur Verkehrswertermittlung dann erforderlich, wenn der Marktwert (Verkehrswert) mit dem Vergleichswert aus besonderen Umständen nicht übereinstimmt.

Zur Verkehrswertermittlung wird ein Wertzuschlag für die vorliegende baubewilligte Einreichplanung angesetzt.

Verkehrswert der Liegenschaft Auhofstraße 239

Vergleichswert (Grund und Boden)		**1.223.236,00**
Zuschlag Einreichplanung/Baubewilligung	0%	50.000,00
Verkehrswert (geldlastenfrei)		**1.273.236,00**
gerundet		**1.270.000,00**
abzüglich offene Grundstücksabgaben *)		k.A.
Verkehrswert unter Annahme dass keine offenen Grundstücksabgaben		**1.270.000,00**

*) Trotz diesbezüglicher mehrfacher Anfrage bei der zuständigen Magistratsabteilung der Gemeinde Wien, wurden keine Angaben zu allfälligen offenen Abgaben für die Liegenschaft gemacht. Die obige Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine Grundstücksabgaben per Bewertungsstichtag offen gewesen sind. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass ein Rückstand besteht, wäre dieser Betrag vom obigen Verkehrswert abzuziehen.

LASTEN UND RECHTE

Unter C-LNR 2 ist eine Dienstbarkeit des Rechtes der Anbringung einer Erinnerungstafel einverleibt. Zu den oben angeführten Anteilen sind weiters zwei Pfandrechte sowie eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die obige Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine Grundstücksabgaben per Bewertungsstichtag offen gewesen sind. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass ein Rückstand besteht, wäre dieser Betrag vom obigen Verkehrswert abzuziehen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt somit unter Berücksichtigung von C-LNR 2 ansonsten lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft versteht sich unter den folgenden Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit sowie
- der Bestandfreiheit
- unter Berücksichtigung der im Grundbuch unter C-LNR 2 eingetragenen Dienstbarkeit, ansonsten lastenfrei

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 38 GB 01203 Hacking bestehend aus den Grundstücken 92/1, 92/2, 92/3 und 108/27 mit der Liegenschaftsadresse 1130 Wien, Auhofstraße 239, ein Bauplatz, auf dem sich in natura wirtschaftlich abbruchreife Wohngebäude befinden , beträgt – unter Berücksichtigung aller im Befundteil erläuterten Annahmen und Merkmale, insbesondere unter Berücksichtigung der Last gemäß C-LNR 2 ansonsten lastenfrei sowie weiters unter Berücksichtigung des vorliegenden rechtskräftigen Baubewilligungsbescheids - per Bewertungsstichtag 24.4.2026 gerundet

1.270.000,00 €

(in Worten: eine Million zweihundertsiebzigtausend Euro)

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 72 Seiten zuzüglich 25 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

SIGNATURINFORMATIONEN		
	Unterzeichner	Regina Evelyne Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2026-05-13T12:39:39+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 13.5.2026