

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 047c/2024

25.06.2025

**68 E 6/24d
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**Liegenschaft EZ 6034
Grundbuch 01654 Eßling (B-LNr. 4)**



<u>Betreibende Partei:</u>	KREMSER BANK UND SPARKASSEN AG Ringstraße 5-7, 3500 Krems an der Donau
<u>vertreten durch:</u>	AUTHERITH, SAMEK, IMRE Rechtsanwälte GbR Utzstraße 13, 3500 Krems an der Donau
<u>Verpflichtete Partei:</u>	PROBST WITTOLA-STRASSE 40 PROJEKT GmbH z.H. GF Adrijana Vukotic Brünner Straße 45/1, 2201 Gerasdorf
<u>wegen:</u>	EUR 3.393.168,11 s.A. (Zwangsversteigerung)
<u>Auftragsgegenstand:</u>	Liegenschaft EZ 6034 Grundbuch 01654 Eßling (B-LNr. 4)
<u>Auftragsgrundlage:</u>	Beschluss des BG Donaustadt vom 17.07.2024, ON 14
<u>Auftrag:</u>	Schätzung des Verkehrswertes
<u>Stichtag:</u>	19.02.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)
<u>Grundlagen:</u>	1. Grundbuchauszug vom 18.07.2024 2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan 3. Plandokument Nr. 7194 vom 20.01.1999 4. Einsicht in den Bauakt 5. Befundaufnahmen vom 28.08.2024 und 19.02.2025 6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster 7. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 30.05.2025 8. Erhebung von Vergleichspreisen 9. Immobilien-Preisspiegel 2025 10. Fotos

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 28.08.2024

Bei der Befundaufnahme vom 28.08.2024 war Dr. Alois Autherith für die Vertreterin der betreibenden Partei anwesend, für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

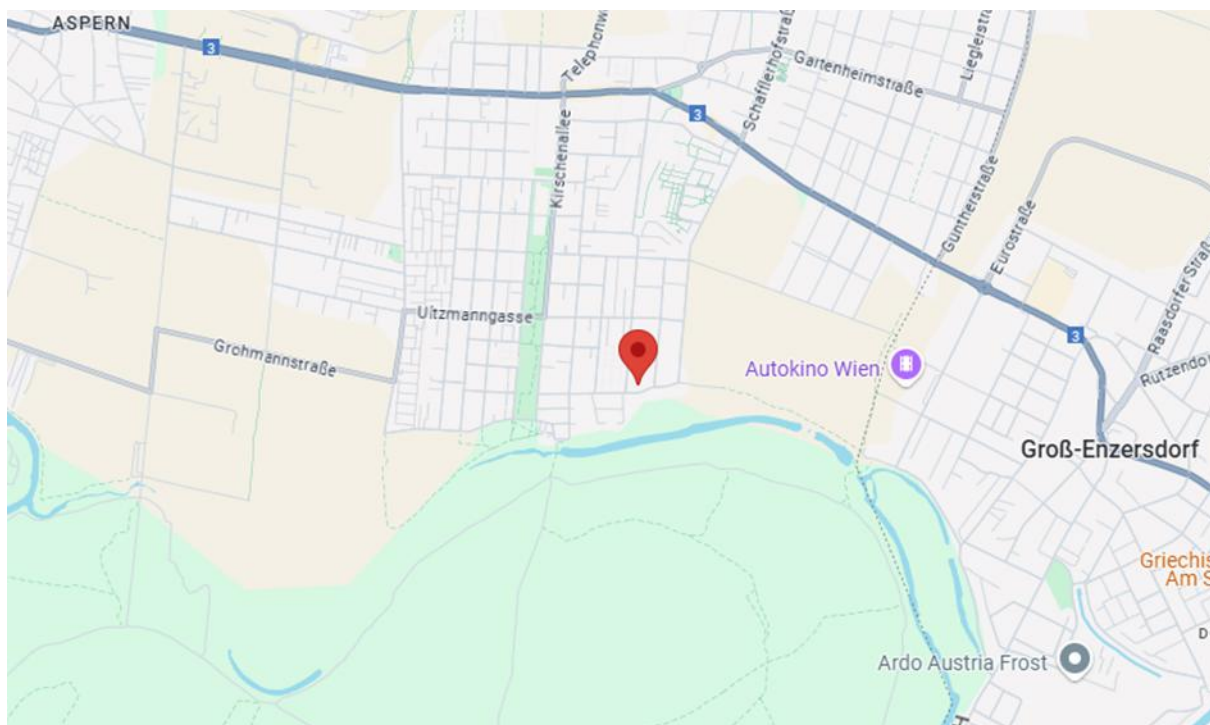
Die Liegenschaft war nicht zugänglich, die Befundaufnahme konnte nicht durchgeführt werden.

2. Befundaufnahme vom 19.02.2025

Bei der Befundaufnahme vom 19.02.2025 waren Mag. Rainer Samek für die Vertreterin der betreibenden Partei sowie der Bausachverständige DI Martin Buschina anwesend, für die verpflichtete Partei ist neuerlich niemand erschienen.

Die Liegenschaft wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage



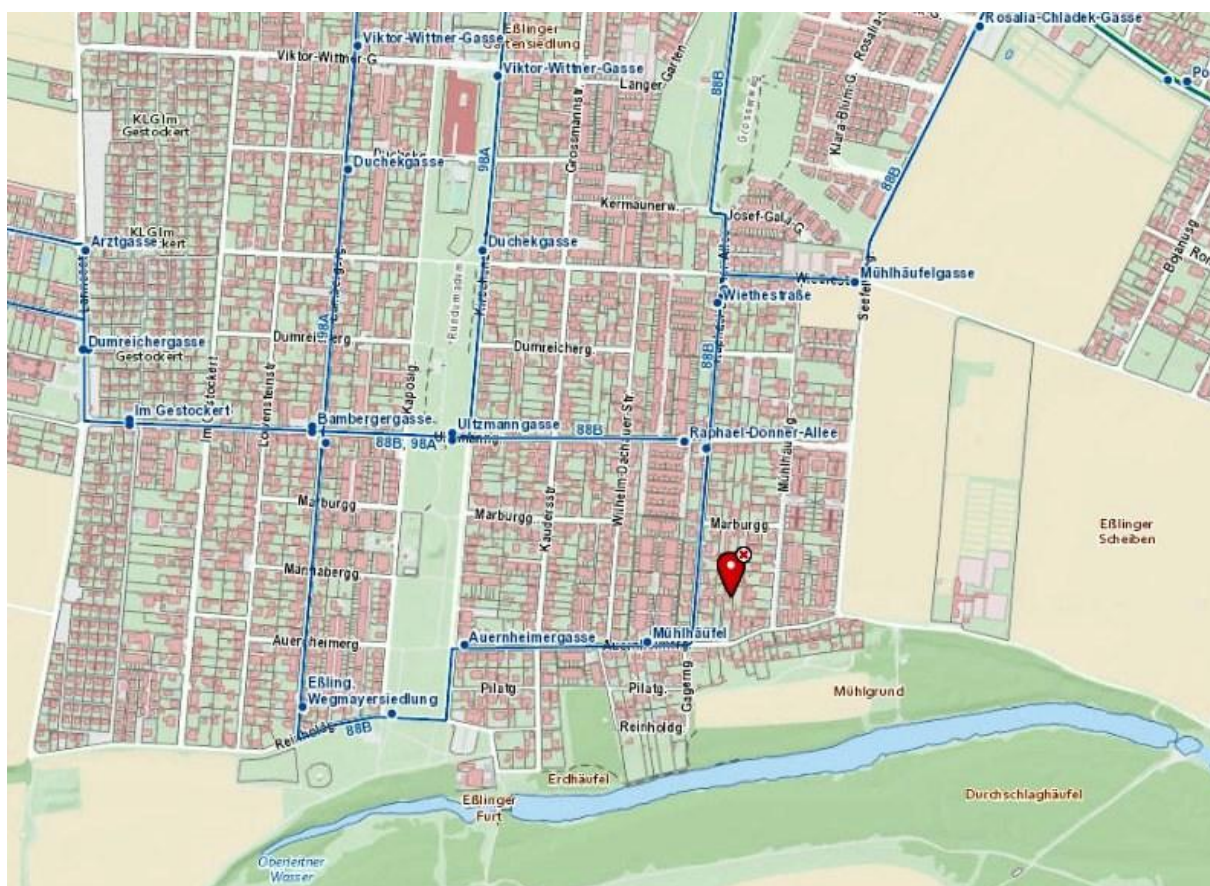
Quelle: www.google.at/maps

Die Liegenschaft EZ 6034 Grundbuch 01654 Eßling, bestehend aus den Grundstücken NNr. 318/55 und 318/165 ist eine von der Auernheimergasse zugängliche zwischen Raphael-Donner-Allee und Mühlhäufelgasse gelegene Fahnenparzelle, mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 553 m².

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

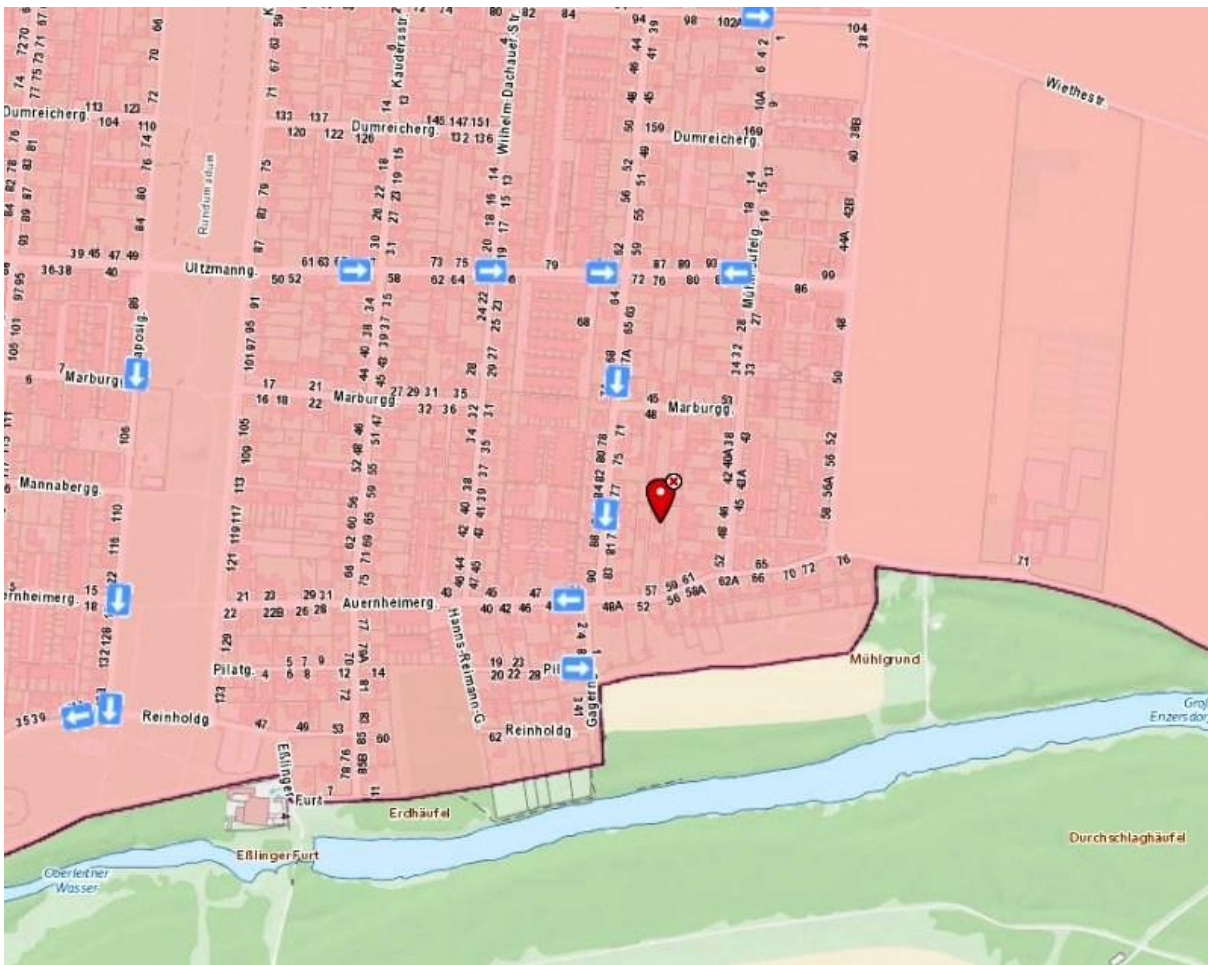
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobus Linie 88B) durchschnittlich erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW durchschnittlich erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist aufgrund der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) gut. Es gibt in der unmittelbaren Umgebung allerdings keine öffentliche Parkgarage. Parkmöglichkeiten können auf der Liegenschaft geschaffen werden.

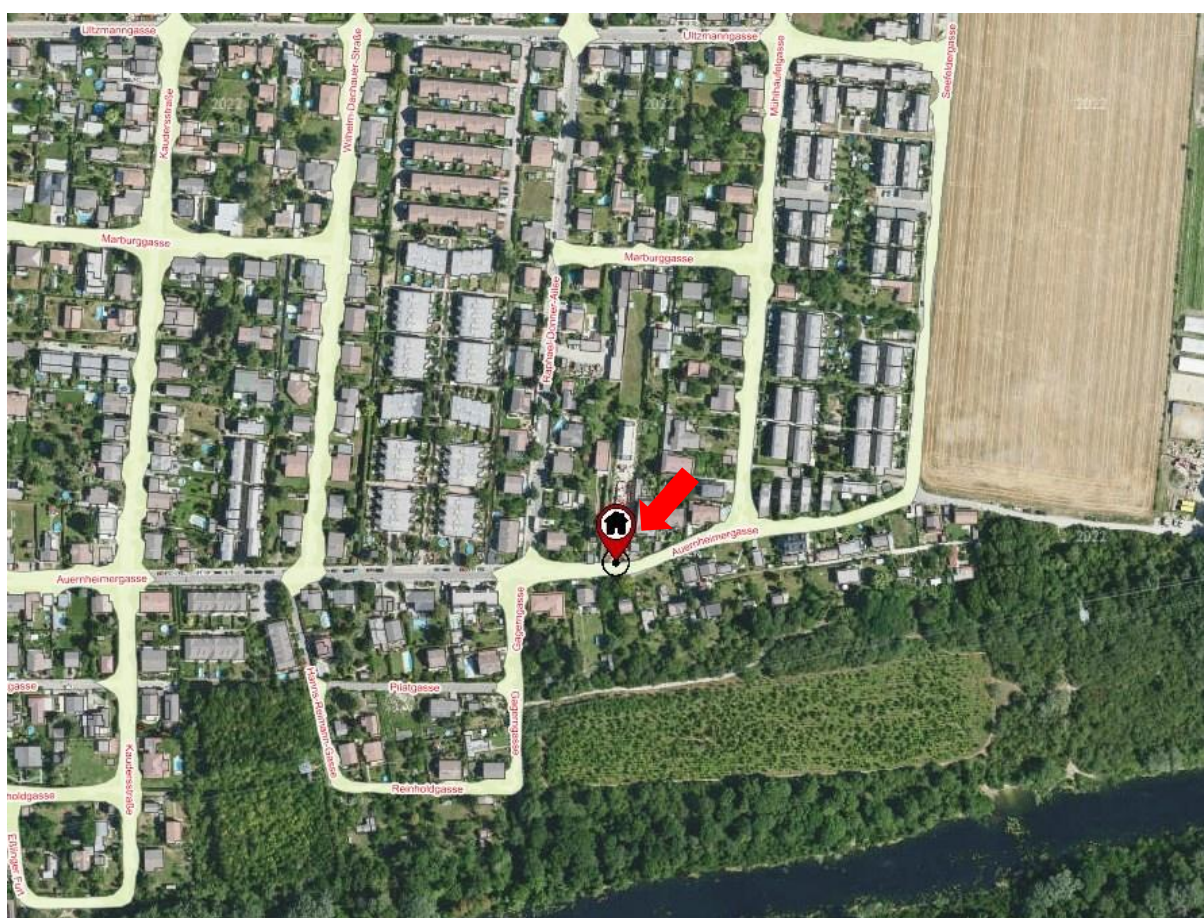
Die Infrastruktur ist ausreichend, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünräumen der Umgebung.

Die ruhige Wohnlage am Rand der Lobau ist als gut zu klassifizieren.

5. Lärmsituation

Die Auernheimergasse ist im gegenständlichen Bereich in beiden Richtungen befahrbar und schwach frequentiert.

Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

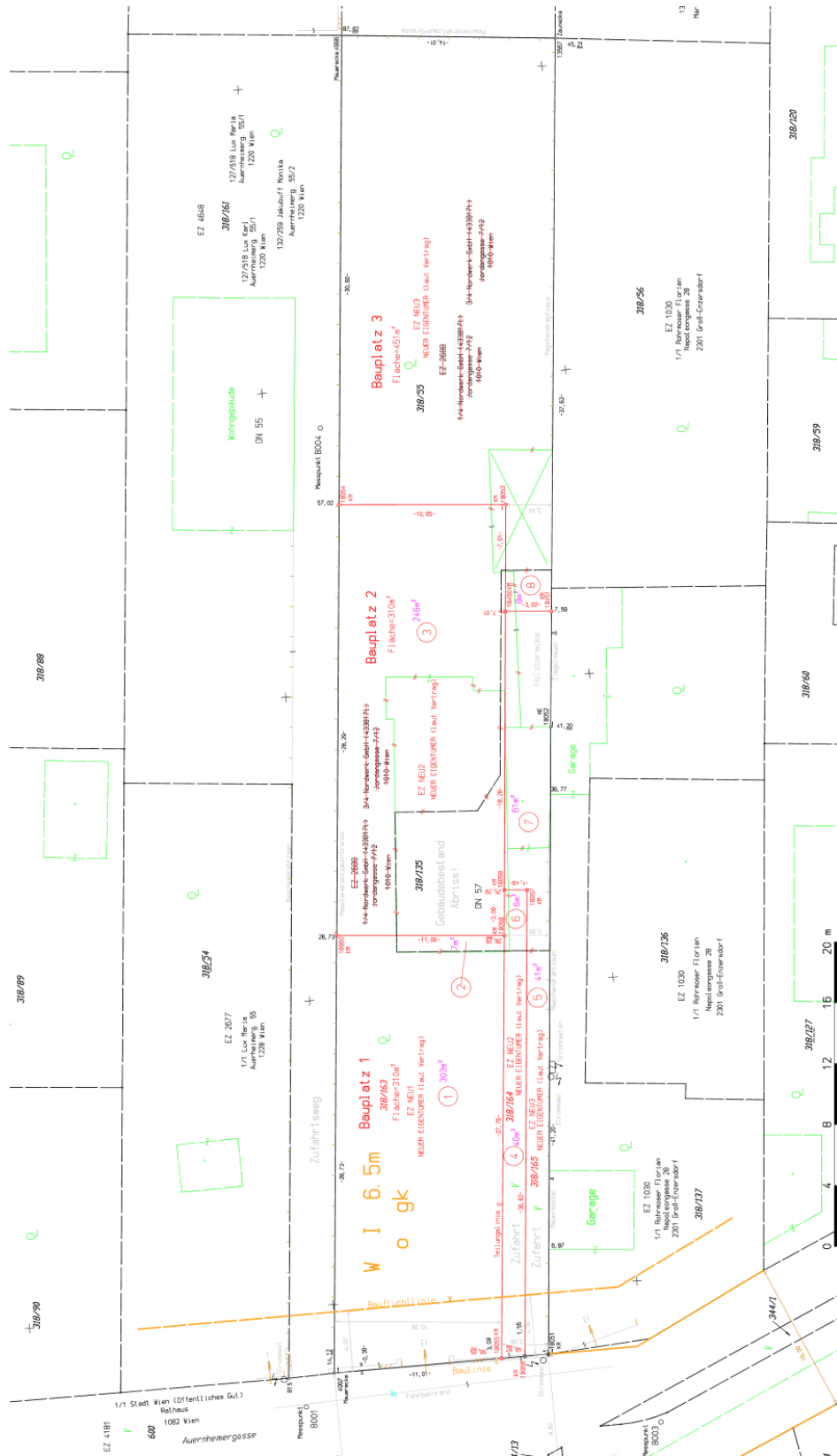
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

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

Quelle: www.laerminfo.at

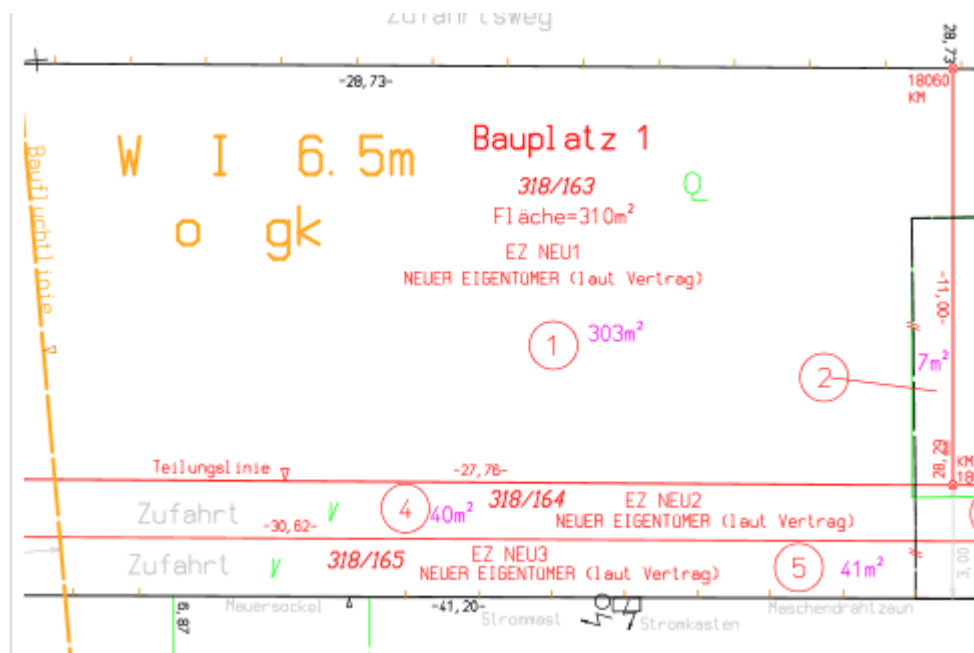
6. Schaffung der Bauplätze durch Grundstücksteilung

Mit Bescheid vom 09.10.2018 wurde die Teilung der ursprünglichen Liegenschaft auf drei Bauplätze bewilligt.

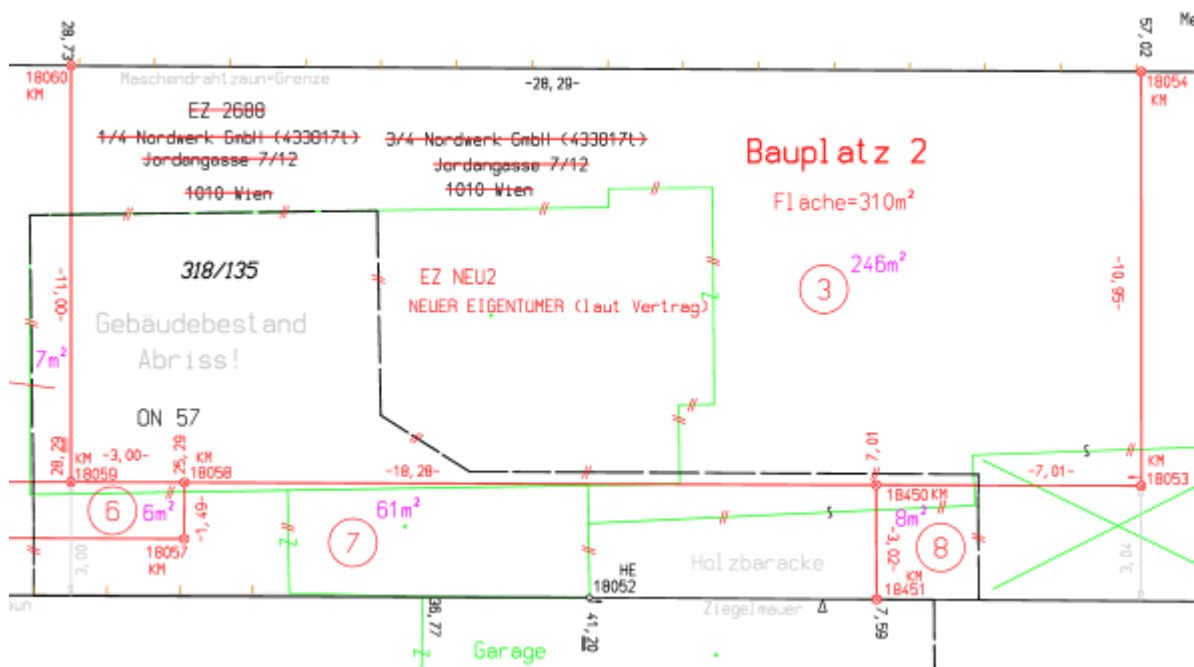


Die beiden rückwärtigen Bauplätze sind jeweils nur über eine Fahne erreichbar.

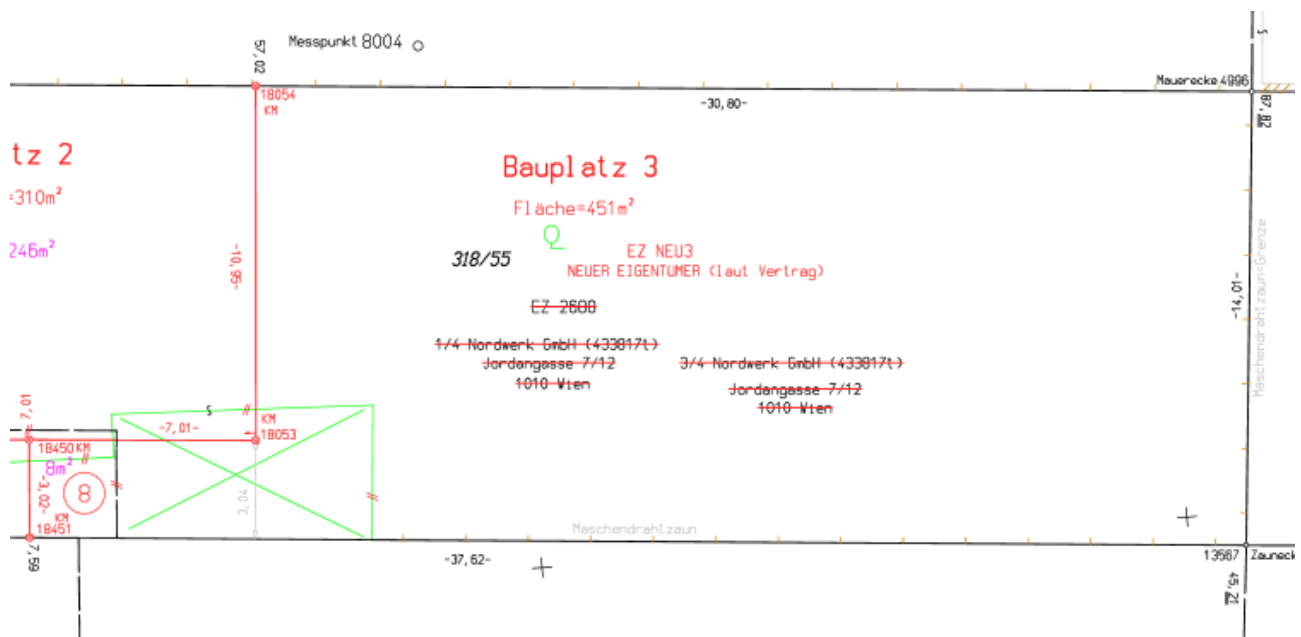
- Bauplatz 1 (EZ 6032) im Ausmaß von 310 m²



- Bauplatz 2 (EZ 6033) im Gesamtausmaß von 356 m², davon Nettobaufläche 310 m²



- Bauplatz 3 (EZ 6034) im Gesamtausmaß von 553 m², davon Nettobaufläche 451 m²



7. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland - Wohngebiet gewidmet, es gilt Bauklasse I offen oder gekuppelt mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 Meter.

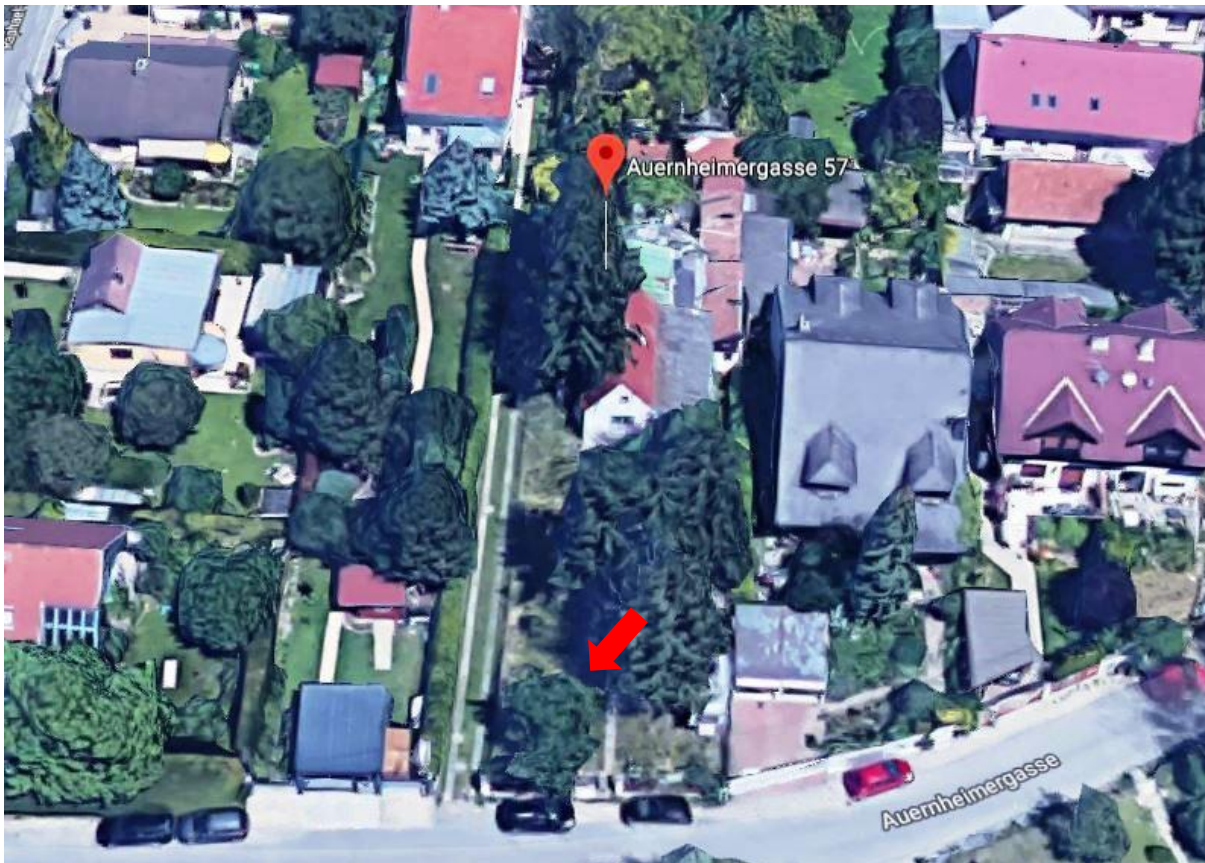


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist an den Seiten mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Eine Abgrenzung zum vorderen Bauplatz fehlt.

Der Bauplatz hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 14 m, eine Länge von ca. 31 m und ist eben. Die Liegenschaft ist nur über eine Fahne erreichbar.



Quelle: <https://earth.google.com/web/>

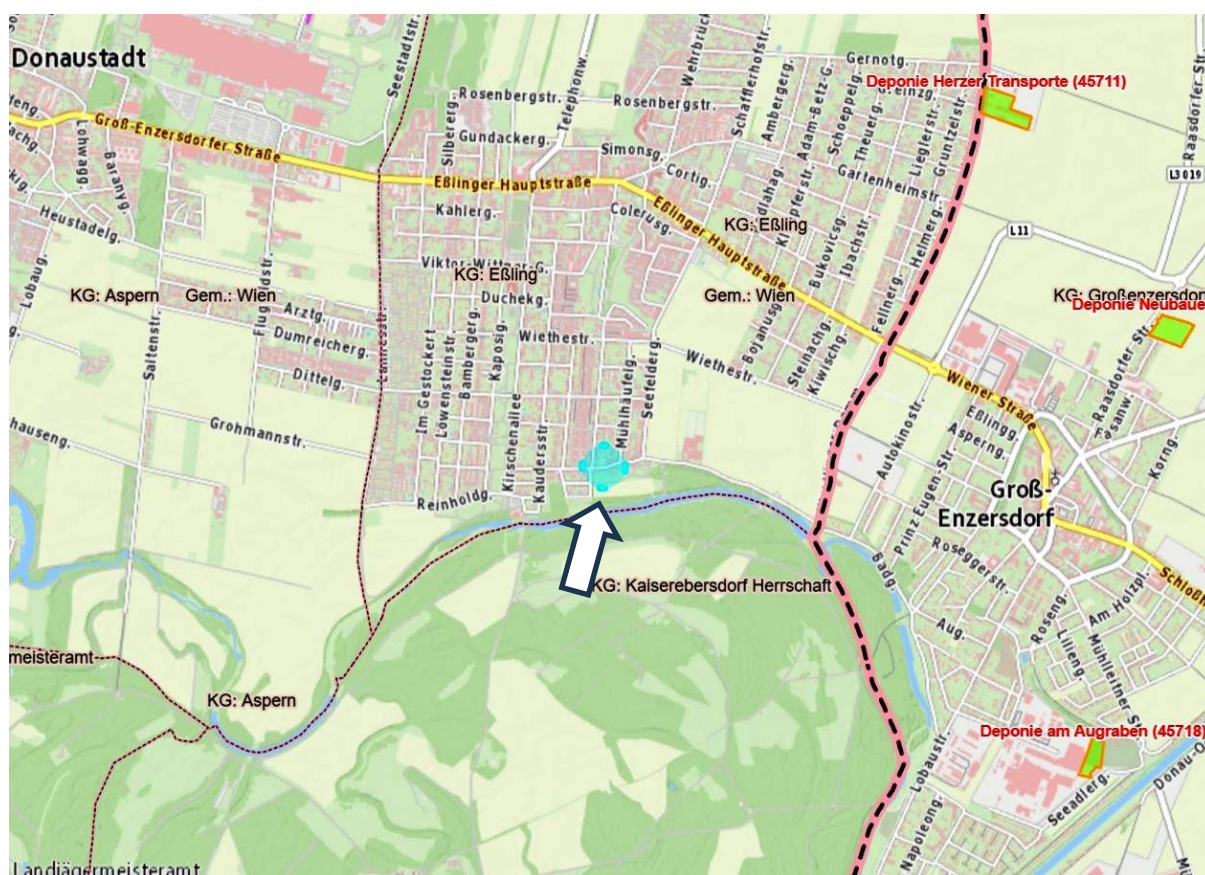
Das Grundstück ist verwildert.

Das darauf errichtete Objekt befindet sich im Rohbauzustand.

9. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



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

LEGENDE

Flächentyp		
 Altlast	 Altablagerung	 Altstandort
Status		
 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	 beurteilt "keine Altlast"	 Altlast vorgeschlagen
 Altlast	 dekontaminiert	 gesichert
 Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

10. Anschlüsse

Welche Anschlüsse derzeit bestehen, war nicht feststellbar, es ist aber davon auszugehen, dass Strom, Wasser und Kanal vorhanden sind.

11. Beschreibung der Baulichkeit**a) Errichtung und Bewilligungen**

Am 03.08.2021 wurde auf der Liegenschaft mit dem Bau von zwei Doppelhaushälften begonnen, diese sind bis heute nicht fertiggestellt.

Die Baubewilligung wurde allerdings erst am 23.12.2021 erteilt.

b) Allgemeines

Der Rohbau besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die näheren Details des Fertigstellungsgrades sowie des Bauzustandes sind dem angeschlossenen Gutachten des SV DI Martin Buschina zu entnehmen.

c) Flächenaufstellung

Laut Einreichplan haben die Doppelhaushälften folgende Nutzflächen:

Doppelhaushälfte 5	124,57 m ²
Doppelhaushälfte 6	<u>124,38 m²</u>
Gesamtnutzfläche	248,95 m²

12. Einheitswert

Laut Schreiben des Finanzamts Österreich vom 22.07.2024 sind derzeit keine Daten im Gebäude- und Wohnungsregister erfasst, die eine Bewertung des Neubaus ermöglichen.

13. Rechtsverhältnisse

Die Liegenschaft ist nicht vermietet.

14. Lasten

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

15. Aushaftende Abgaben

Die MA 6 hat trotz Urgenz keine Informationen über eventuell bestehende Rückstände erteilt.

16. Fertigstellungskosten

Aufgrund der erfolgten Baueinstellung bestehen die Fertigstellungskosten nicht nur aus den noch erforderlichen Baumaßnahmen, sondern berücksichtigen auch Rückbaukosten.

Die Kosten betragen laut Berechnung des SV DI Martin Buschina bei gemeinsamer Bauführung für alle drei Liegenschaften rund EUR 570.600,00, bei getrennter Bauführung EUR 634.000,00.

Die detaillierte Kostenaufstellung ist dem in der Anlage angeschlossenen Gutachten des SV DI Martin Buschina zu entnehmen.

B - B E W E R T U N G

1. Der Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

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

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde, wobei auch die Anzahl potenzieller Käufer eine Rolle spielt.

Bei der Verkehrswertermittlung sind sämtliche wertrelevanten Umstände zu berücksichtigen, das heißt auch das Entwicklungspotential einer Liegenschaft.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 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.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) *Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

(2) *Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

(3) *Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

(4) *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

(2) *Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

(3) *Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Residualwertverfahren**

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sogenannten „tragfähigen Grundwertes“ eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren von Bauträgern angewendet.

Mit dieser Berechnung soll überprüft werden, ob es sich lohnt, ein Projekt zu realisieren.

Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der „fiktive Wert“ einer Liegenschaft, nach dem das Grundstück entwickelt wurde.

Ausgehend vom Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten, die durch die Bebauung anfallen, in Abzug gebracht.

Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und diesen Kosten wird als „Residuum“ („das, was übrigbleibt“) bezeichnet.

Da gerade bei größeren Liegenschaften der Wert wesentlich von Art und Dichte der Bebauung abhängt, sind Vergleichswerte unbebauter Grundstücke kaum auffindbar.

Mit Hilfe der Residualwertmethode wird es möglich, realistische Ansätze für den Bodenwert zu ermitteln.

Die Anwendung des Residualwertverfahrens ist auch bei Sanierungsprojekten zulässig, allerdings umfasst das „Residuum“ bei bebauten Grundstücken nicht nur den Bodenwert, sondern auch den Wert des Gebäudebestandes.

Das Residualwertverfahren ist zwar nicht ausdrücklich im Liegenschaftsbewertungsgesetz genannt, aber in Literatur und Praxis anerkannt (vgl. z.B. Ö-NORM B 1802-3).

f) Marktanpassung

Allen Bewertungsverfahren ist gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen, es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl der Bewertungsmethode

Die Bewertung erfolgt nach dem Residualwertverfahren.

Im konkreten Fall ist allerdings nicht nur der Bodenwert, sondern auch der Wert des Rohbaus zu beurteilen, das Residualwertverfahren wird daher insoweit adaptiert, als nicht die gesamten Baukosten, sondern lediglich die noch erforderlichen Fertigstellungskosten in Abzug gebracht werden.

4. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

5. Sanierungs- und Ausbaukosten

Gemäß dem Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 30.05.2025 betragen die Sanierungs- und Ausbaukosten einschließlich Umsatzsteuer bei gemeinsamer Bauführung rund EUR 570.600,00, bei getrennter Bauführung EUR 634.000,00.

6. Sonstige Kostenfaktoren

Als Baubeginn wurde Mitte des Jahres 2025 angenommen, die voraussichtliche Fertigstellungsdauer mit rund eineinhalb Jahren.

Als Kostenfaktoren sind die Finanzierungskosten für die Baukosten anzusetzen, wobei diese bis zur Fertigstellung kalkuliert wurden.

Aufgrund der Lage auf dem Kapitalmarkt zum Gutachtensstichtag wird ein Zinssatz von 3,5 % p.a. angenommen. Da die Zahlung der Rechnungen üblicherweise nach Baufortschritt erfolgt, müssen nicht die gesamten Baukosten während der gesamten Baudauer finanziert werden, sondern durchschnittlich zur Hälfte.

Hinzu kommen noch die Eintragungsgebühren für das Pfandrecht mit 1,2 %.

Da bei einem Abverkauf im Eigentum kein Vorsteuerabzug besteht, wurden alle Kosten einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Wagnis und Gewinn wurden mit 10 % des Gesamtverkaufspreises kalkuliert. Darin sind auch Vermarktungskosten beinhaltet.

Mit einer Fertigstellung ist bis Ende 2026 zu rechnen, das Residuum ist daher über die Projektentwicklungslaufzeit zu diskontieren. Als Zinssatz werden ebenso wie bei der Finanzierung 3,5 % als angemessen angenommen.

Die Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Pfandrecht Vertragsserrichtung samt grundbücherlicher Durchführung) betragen 7,6 % und sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

Grunderwerbsteuer	3,5
Eintragungsgebühr	1,1
Pfandrecht	1,2
Vertrag	1,8
Gesamt	7,6

7. Verkaufspreise

In der Umgebung wurden im Jahr 2025 unterkellerte Doppelhäuser samt Garten und Kfz-Stellplatz zwischen rund EUR 6.460,00 und rund EUR 6.680,00 pro Quadratmeter oberirdischer Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2

TZ	Straße	Objekt	PKW	Nfl.	Garten	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
1715/2025	Dumreichergasse 5A	DHH 1	1 Stellplatz	116,12	80,79	21.02.2025	749 900,00	6 457,97
2908/2025	Dumreichergasse 5A	DHH 2	1 Stellplatz	116,12	69,19	14.05.2025	771 820,00	6 646,74
592/2025	Dumreichergasse 148	DHH 2	1 Stellplatz	112,24	96,92	28.01.2025	750 000,00	6 682,11

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte erachte ich einen Verkaufspreis von EUR 6.500,00 pro Quadratmeter oberirdischer Nutzfläche für angemessen.

Daraus ergibt sich ein kalkulierter Gesamtverkaufspreis von EUR 1.618.175,00

8. Residualwertberechnung

Die sich aus den obigen Ausführungen ergebenden Berechnungen sind in der Tabelle 3 detailliert dargestellt.

Tabelle 3

Residualwertberechnung		EUR
Gesamtverkaufspreis		1 618 175,00
Unternehmerisches Wagnis und Gewinn	0,10	-161 817,50
Sanierungskosten inkl. USt		-570 600,00
Finanzierung Sanierungskosten inkl Pfandrecht	0,03825	-21 825,45
Gesamtverkaufspreis abzüglich Entwicklungskosten		863 932,05
diskontiert auf den Entwicklungshorizont	0,94985	820 601,54
Grunderwerbsnebenkosten	0,076	-57 960,70
Residualwert		762 640,83
Residualwert gerundet		762 600,00

9. Marktanpassung

Der Markt reagiert auf Risiken mit Abschlägen.

Das Risiko, dass noch weitere versteckte Mängel vorhanden sind, wird mit einem Abschlag von 10 % bewertet.

Für den Fall, dass keine gemeinsame Versteigerung aller drei Liegenschaften erfolgt, erachte ich wegen der zusätzlichen Baukosten sowie der Erschwernisse bei der Bauführung und der Vermarktung einen weiteren Abschlag von 30 % als angemessen.

10. Verkehrswert bei gemeinsamer Versteigerung

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich nachstehende Berechnungen:

Residualwert	EUR	762.600,00
Risikoabschlag 10 %	- EUR	<u>76.260,00</u>
Verkehrswert bei gemeinsamer Versteigerung	EUR	686.340,00
Gerundet	EUR	686.300,00

11. Verkehrswert bei gesonderter Versteigerung

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich nachstehende Berechnungen:

Verkehrswert bei gemeinsamer Versteigerung	EUR	686.300,00
Risikoabschlag 30 %	- EUR	<u>205.890,00</u>
Verkehrswert bei gesonderter Versteigerung	EUR	480.410,00
Gerundet	EUR	480.400,00

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Liegenschaft beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag - lastenfrei -

**a) bei gemeinsamer Versteigerung mit den
Liegenschaften EZZ 6032 und 6033
EUR 686.300,00
(in Worten: Euro
sechshundertsechsendachtzigtausenddreihundert)**

**b) bei getrennter Versteigerung
EUR 480.400,00
(in Worten: Euro vierhundertachtzigtausendvierhundert)**

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug vom 18.07.2024
2. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 30.05.2025
3. Lageplan
4. Grundrisse
5. Ansichten
6. Schnitte
7. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01654 Eßling EINLAGEZAHL 6034
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 1982/2024
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
318/55	Gärten(10)	*	451
318/165	Sonst(10)	*	102
GESAMTFLÄCHE			553

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****
 2 a 7040/2019 Bauplatz (auf) Gst 318/55 318/165
 3 a 7040/2019 Verpflichtung gem § 16 Abs 2 BO gem Pkt 1. Bescheid
 2018-10-09
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 1/1
 Probst Wittola-Strasse 40 Projekt GmbH (FN 557450f)
 ADR: Sieveringer Straße 109 / Stiege 5/1, Wien 1190
 a 44/2022 IM RANG 7341/2021 Kaufvertrag 2021-12-07 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 8 a 45/2022 Pfandurkunde 2021-12-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.895.000,--
 für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESSELLSCHAFT
 (FN 38509g)
 c 45/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6032 KG 01654 Eßling C-LNR 8
 EZ 6033 KG 01654 Eßling C-LNR 8
 EZ 6034 KG 01654 Eßling C-LNR 8
 EZ 2019 KG 01708 Gerasdorf C-LNR 15
 d 6350/2023 Hypothekarklage (HG Wien - 59 Cg 55/23p)
 10 a 7644/2022 Pfandurkunde 2022-11-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 für EFFECTUS Real Estate GmbH (FN 554346s)
 b 7644/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6032 KG 01654 Eßling C-LNR 10
 EZ 6033 KG 01654 Eßling C-LNR 10
 EZ 6034 KG 01654 Eßling C-LNR 10
 11 a 3417/2023 BEDINGTER ZAHLUNGSBEFEHL 2023-04-26
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.706,69
 samt 12,75 % Z aus EUR 3.706,69
 ab 2023-02-09 bis 2023-03-10
 Kosten EUR 569,86 samt 4 % Z seit 2023-04-26
 Antragskosten EUR 484,14 für
 Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)
 (14 E 2476/23s)
 b 3417/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6032 KG 01654 Eßling C-LNR 11
 EZ 6033 KG 01654 Eßling C-LNR 11
 EZ 6034 KG 01654 Eßling C-LNR 11
 12 a 3606/2023 Vollstreckbarer Zahlungsauftrag 2023-01-11
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.168,--
 Antragskosten EUR 137,40 für
 Republik Österreich, vertreten durch die Einbringungsstelle
 (Ziv 430462/23-6) (14 E 2598/23g)
 b 3606/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6032 KG 01654 C-LNR 12
 EZ 6033 KG 01654 C-LNR 12
 EZ 6034 KG 01654 C-LNR 12

13 a 1982/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.393.168,11
samt 5,837 % Z p.a. und 9 % VZ p.a. ab 2023-12-01
Kosten EUR 69.715,94 samt 4 % Z p.a. seit 2024-01-18
Antragskosten EUR 12.707,30 für
KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT (FN 038509g)
(68 E 6/24d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 18.07.2024 13:53:42



Dipl.-Ing.
Martin Buschina

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2025

30.05.2025

Auftragsgegenstand: **Liegenschaften EZZ 6032, 6033, 6034**
KG Eßling
1220 Wien, Auernheimergasse 57

1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt mit 20.01.2025 den Auftrag zur Erstellung einer Kostenschätzung betreffend der Fertigstellungskosten für die auf gegenständlicher Liegenschaft auf 3 abgeteilten Bauplätzen befindlichen Objekte.

2. Grundlagen

- Einladung zur Erstellung vom 20.01.2025
- Befundaufnahme auf der Liegenschaft am 19.02.2025
- Unterlagen aus der Einsichtnahme in den Bauakt des SV Dr. Arthold vom Jänner 2025 (Einreichpläne 2021, Überwachung 2022, Mitteilung §70b 2023)
- Fotodokumentationen aus einer vorhergehenden Befundaufnahme des SV Arthold

3. Befund

3.1 Liegenschaft - Bauplätze - Gebäude

Die Liegenschaft mit den darauf ausgewiesenen 3 Bauplätzen ist in topographisch ebener Lage in rechteckigem Zuschnitt direkt an der Auernheimergasse situiert. An allen 3 Seiten ist die Bebauung offen. Auf Grund der Abteilung und Schaffung von 3 getrennten Bauplätzen (EZ 6032, 6033, 6034) ist an der rechten Grundstücksseite eine Fahne (Aufschließungsfläche) in einer Breite von 3 Metern zur Anbindung an das öffentliche Gut für die EZ 6033 und 6034 abgetrennt.

Mit Mitteilung für alle Bauplätze nach §70b der Bauordnung für Wien vom 09.10.2023 wurde die Errichtung von jeweils einem Doppelhaus pro Bauplatz bewilligt.



Die vorangegangene Protokollierung durch die Behörde über den erfolgten Baubeginn erfolgte mit 16.01.2023. Ein formal gemeldeter Baubeginn aus September 2021 wurde von der Behörde wegen der tatsächlich nicht erfolgten Bauführung zurückgewiesen.

Die drei Gebäude (Doppelhäuser) wurden in unterschiedlichen Fertigstellungsgraden bis zur Baueinstellung in nicht protokollierten und daher unbekannten Zeiträumen errichtet.

Grundsätzlich handelt es sich dabei um Häuser in Massivbauweise (Ziegel-Beton) mit Vollunterkellerung in Betonbauweise, zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß. Die Haushälften sind maisonetteartig jeweils über alle 4 Geschosse wohnungsintern erschlossen.

3.2 Zustand zum Zeitpunkt der Befundaufnahme

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde folgender Bauzustand festgestellt:

3.2.1 Umfang der bereits erfolgten Arbeiten

Haus 1+2 (EZ 6032):

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in der Tragstruktur der Massivbauteile (Wände und Decken) fertig gestellt. Die Arbeitsgräben des Kellergeschosses waren bereits hinterfüllt. Die Dachkonstruktion (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) war nicht ausgeführt. Raumteilende Zwischenwände waren bereits eingebaut. Die Betontreppenanlagen fehlten. Weitere Ausbautätigkeiten waren nicht feststellbar.

Haus 3+4 (EZ 6033):

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in der Tragstruktur der Massivbauteile (Wände und Decken) fertig gestellt. Ebenso war die gesamte Dachkonstruktion (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) samt Eindeckung und Verblechung fertiggestellt. Fenster und Portale waren samt Sonnenschutzanlagen (Rollläden) verbaut, die Fassade war in der Fläche fertig gestellt, Anbindungen und Abschlüsse im Bereich der Fassadensockel angrenzend an das Terrain waren noch nicht fertig gestellt.

Auf Balkonen und Terrassen fehlten die Beläge sowie die Geländerkonstruktionen zur Absturzsicherung.

Raumteilende Zwischenwände waren eingebaut, ebenso die geschoßverbindenden Treppenanlagen im Rohbau.

Die Rohinstallation für die Elektroanlagen war verbaut, nicht jedoch die Installationen für die Heizungs- und Sanitäranlagen.

Es fehlte der komplette Innenputz sowie die gesamte Fußbodenkonstruktion samt Belägen.

Haus 5+6 (EZ 6034):

Das Gebäude wies zum Zeitpunkt der Befundaufnahme den größten Fertigstellungsgrad auf. Zusätzlich zu den für das Haus 3+4 beschriebenen baulichen Leistungen waren hier bereits Geländer an den Balkonen und Terrassen verbaut. Die Terrassenbeläge fehlten jedoch. Die Innenputzarbeiten waren abgeschlossen.

Fußbodenkonstruktionen und Estriche waren eingebaut.

Die Elektroinstallation war in Teilen komplettiert. Die Verrohrung der Fußbodenheizung im Estrich war erfolgt, die Heizanlage selbst sowie die Sanitärinstallation fehlte. Innentüren waren keine verbaut, Ebenso waren keine Endbeschichtungen oder Endbeläge an Wänden, Decken und Fußböden angebracht.

Die Außenanlagen waren im Bereich der Terrasse in einer Unterbetonkonstruktion vorbereitet.

Zugangswege über die Fahnenerschließung waren für keines der Häuser vorhanden. Ebenso fehlten die Vorbereitung für die gesamte gärtnerische Gestaltung, die Einfriedungen, die Kfz-Einstellplätze und den Müllplatz als wesentliche Teile der Außenflächen.

3.2.2 Qualität und Bauzustand

Die Bauweise entspricht einer massiven Mischbauweise Beton-Ziegel für die tragenden Bauteile. Die Zwischenwände sind in keramischem Mauerwerk hergestellt. Vertikale bituminöse Außenabdichtungen im Bereich der Kellerwände waren in Teilbereichen sichtbar.

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung verbaut bzw. geliefert.

Portale / Eingangstüren in Kunststoff/Aluminium sind im Erdgeschoss ebenso verbaut.

Der Ausführungsstand des Rohbaus ist von unterschiedlicher Qualität.

Die Stahlbetonbauteile im Kellergeschoss sind augenscheinlich dem Stand der Technik entsprechend hergestellt jedoch auf Grund der gewählten Bauteilstärke (<30cm) nicht als Dichtbetonkonstruktion zu werten. Sogar ist jedenfalls der Einbau einer bituminösen Abdichtung an der Außenseite in zumindest zwei Lagen notwendig, um die Dichtheit der Außenhaut gegen anstehende Sickerwässer hintanzuhalten.

Ob im vorliegenden Fall zusätzlich auch eine Exposition gegen drückendes Grundwasser zu berücksichtigen ist, kann nur durch ein bodenmechanisches oder hydrogeologisches Gutachten verifiziert werden.

Wesentlich erscheint die an Ort und Stelle im Rahmen der Befundaufnahme erfolgte Information im Rahmen eines Gespräches mit den Nachbarn an der rechten Grundstücksgrenze über den offensichtlich erfolgten Einbau des anstehenden Aushubmaterials zur Hinterfüllung der Arbeitsgräben an den Kelleraußenwänden.

In Anbetracht der ungeeigneten Qualität dieses Materials hinsichtlich seiner Verdichtungsfähigkeit und der Ungewissheit über den erfolgten Einbau einer Drainage entlang der Kelleraußenwände ist hier von einem wesentlichen und gravierenden Mangel und der Notwendigkeit der Entfernung des Materials und eines Neuaufbaus der Arbeitsgräben samt Einbau einer Drainageanlage mit Spül- und Sickerschächten auszugehen. Dazu muss bei Haus 5+6 die bereits eingebaute Unterbetonplatte der Terrasse abgebrochen und entfernt werden.

Im Zuge dieser Tätigkeiten kann auch die außenliegende Abdichtung im Bereich der Kellerwände in der Fläche und den Anschlüssen im Bereich der Fundamentplatte überprüft und falls notwendig ertüchtigt werden.

Im Bereich der oberirdischen Geschosse wurde eine Mischbauweise Ziegel / Beton verwendet. Hier sind in Teilbereichen der Gebäudeaussenhaut thermische Trennungen wie auch Anschlüsse von Bauteilen unterschiedlicher Baustoffqualität aus bautechnischer Sicht nicht dem Stand der Technik ausgeführt. (Fugenbreiten, thermische Bauteilgrenzen, Dämmhorizonte im Bereich von Wärmebrücken, etc.).

Die Folienanschlüsse der verbauten Fenster können in Folge der bereits flächig verbauten Fassaden an den Häusern 3+4 sowie 5+6 nicht beurteilt werden und müssen im Zuge einer weiteren Ausbautätigkeit zumindest stichprobenartig und nicht zerstörungsfrei überprüft werden.

Augenscheinlich ist die Tatsache, dass im Haus 5+6 die Abläufe aus der Terrassenentwässerung des Staffelgeschoßes innenliegend über das darunter liegende Geschoß im Bereich einer Trassierung an der Decke geführt wird. Es sind keine erforderlichen Putzstücke erkennbar; diese Ausführung entspricht nicht dem Stand der Technik. Bei den Ein- und Austritten in und aus dem Gebäude sind keine Maßnahmen zur Verhinderung von schädlichen Wärmebrücken erkennbar.

Dies ist für die Häuser 1 bis 4 nicht prüfbar, da noch keine entsprechende Ausführung erfolgte. Auch die planerische Herangehensweise ist nicht prüfbar, da die zur Verfügung stehenden Planunterlagen in der Qualität einer Behördenplanung in der vorliegenden Schärfe keine Aussage darüber zulassen.

3.3 Vorhandene Planunterlagen

Als Beurteilungsgrundlage zur Grobkostenschätzung der Fertigstellungskosten stehen lediglich letztgültige Planunterlagen aus dem Bauakt (Einreichpläne aus 2021 jeweils per Bescheid bewilligt) zur Verfügung. Weitere Unterlagen wie Ausführungspläne im Sinne von Polierplänen und Detailplänen wie auch Planunterlagen zu haustechnischen Anlagen stehen nicht zur Verfügung.

4. Gutachten

4.1 Grundlagen der Kostenermittlung

Die Ermittlung der Kosten zu den Fertigstellungskosten erfolgt basierend auf „Empfehlungen für Herstellkosten 2024“ des Verbandes der Gerichtssachverständigen („Der Sachverständige“ Heft 3/2024). Weiters werden typische Kennwerte aus Flächen und Kubaturen für Einzelgewerke, wie auch aus Erfahrungswerten gleichartiger Vorhaben herangezogen.

Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an die ÖNORM B1801 für die Kostenbereiche

- 2 – Rohbau
- 3 - Technik
- 4 – Ausbau
- 6 – Außenanlagen
- 7 – Honorarkosten
- 8 - Projektnebenkosten

Kosten der Aufschließung (1), der Einrichtung (5) und Reserven (9) werden nicht berücksichtigt.

4.2 Systematik der Kostenermittlung

Basierend auf den zu ermittelnden Herstellungskosten für das fertige Bauwerk anhand der oben genannten Parameter und den festgestellten Fertigstellungsgraden werden alle durch Mängel und Unstetigkeiten, wie auch erforderlichen Sondierungsmaßnahmen anfallende Kosten als „verlorene Kosten“ in Abzug gebracht.

Basierend auf den damit „bereinigten Kosten“ für den derzeitigen baulichen Status der Baukörper werden sodann die erforderlichen Kosten zur Gesamtfertigstellung ermittelt.

Dies erfolgt sowohl für jedes Gebäude (Doppelhaus) einzeln als auch in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung eventueller Synergien bei einer gleichzeitigen Gesamtherstellung.

Auf Grund des derzeitigen Bauzustandes ist festzustellen, dass einige bereits verbaute Bauteile und Materialien in ihrer Qualität und Gebrauchstauglichkeit nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen.

Dies sowohl auf Grund qualitativ mangelhaften Einbaus wie auch zwischenzeitlich erfolgter Einflüsse aus mechanischen Beschädigungen (Abdichtungen) bzw. witterungsbedingter Einflüsse mangels ausreichenden Bauteilschutzes.

Daher sind für diese Teile Rückbauten und Freilegungen erforderlich.

Dies betrifft beispielsweise Fenster, Abdichtungen im Bereich der Terrassen, die außenliegende Abdichtung an den Kelleraußenwänden, Verfüllmaterialien und Drainagen, etc.

4.3 Ermittlung der Fertigstellungskosten (Grobkostenschätzung)

4.3.1 Herstellkosten der Gebäude:

Gemäß Abschnitt 4.2. werden die Herstellkosten für die fertigen Gebäude wie folgt ermittelt. Wenn nicht anders dargestellt sind die Kosten inkl. USt. und anteiligen Honorar- und Nebenkosten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 €	↔ interpolieren ↔	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €		
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:					
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)			aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)			ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer			20%		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:					
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf		
* Erschwernisse			nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:					
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu -10%		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40% bis 70%		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20% bis 50%		

Quelle [Der Sachverständige, Heft 3/2024]

Festzuhalten ist, dass mangels einer vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine eindeutigen Qualitätsanforderungen und Ausstattung zu Grunde gelegt werden können. Der Verfasser geht daher von vergleichsüblichen Ansätzen aus (Lage, Bauart, Wohnungsgrößen).

Gemäß zitierter Empfehlung wird für gegenständliche Bebauung und der für einen Verkauf und eine Nutzung adäquaten Ausstattungsqualität von spezifischen Kosten in Höhe von EUR 3.650,- / m² (brutto inkl. USt.) als interpolierter Wert aus einer normalen und hochwertigen Ausstattung $[(3.300 + 4.000)/2=3.650]$ ausgegangen. Aufgrund der Kleinheit und Individualität wie auch Erschwernissen bei der Einzelbebauung wird ein Aufschlag von 15% gewählt.

Der Anstieg des Baupreisindex der Statistik Austria von Q1/2024 auf Q1/2025 von 0,3% wird in weiterer Folge auf Grund der Unschärfe vernachlässigt.

Die Schärfe der Kostenschätzung liegt im Bereich von Grobkosten, dies insbesondere mit der Begründung, dass nach einem Rückbau einiger Teile eine genaue Evaluierung der Eignung einiger Bauteile im Sinne einer Weiterverwendung oder Ertüchtigung notwendig ist. Dies ist im Sinne einer Projektbegleitung zu sehen und daher in dieser Schärfe nicht als Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zu werten.

Da am freien Markt bei diesem Modell/dieser Schätzung lt. Erfahrung eine Preisspanne von bis zu 20% möglich ist, wird vom unteren Ende dieser Spanne ausgegangen und ein Abzug von 15% vorgenommen.

Die spezifischen Herstellkosten pro m² Wohnnutzfläche werden daher wie folgt festgelegt:

3.650,- x 1,15 x 0,85= (gerundet) 3.570,- inkl. USt.

4.3.2 Haus 1+2 (EZ 6032):

Auf Basis der o.a. spezifischen Herstellkosten ergeben sich für das Haus 1+2 anhand der Flächenermittlung aus den Einreichplänen gewichtete und zu bewertende Flächen von rund 190 m².

Die daraus resultierenden **Gesamtherstellkosten (Haus 1+2)** für das neue Gebäude nach Abschnitt 4.3.1 sind **EUR 678.300,-**

Für Haus 1+2 stellt sich der gewichtete Fertigstellungsgrad unter Berücksichtigung des Abschnitt 3.1 wie folgt dar:

Bauteil	Grad der Fertigstellung	
	anteilig	IST
Erdarbeiten Fundamente	2,50%	2,50%
Umfassungs- und Innenwände	14,00%	14,00%
Decken	12,00%	16,00%
Stiegen und Stufen	4,00%	4,00%
Dachstuhl	5,00%	0,00%
Dachdeckung	2,50%	0,00%
Dachentwässerung	0,50%	0,00%
Rohbau inkl. Dach	40,50%	36,50%
Innenputz	5,50%	0,00%
Außenputz/Fassade	3,50%	0,00%
Fenster mit Verglasung	5,50%	0,00%
Türen, Bautischler	4,00%	0,00%
Stahltüren, Geländer, Schlosser	3,00%	0,00%
Malerei und Innenanstrich	1,50%	0,00%
Estrich und Bodenbeläge	6,50%	0,00%
Elektroinstallation	7,00%	0,00%
Heizungsinstallation	8,00%	0,00%
Sanitär/Lüftungsinstallation	5,00%	0,00%
Innenausbau	49,50%	0,00%
Außenanlagen	10,00%	0,00%
Außenanlagen	10,00%	0,00%
IST Gesamt		36,50%

Unter der Annahme, dass Restarbeiten noch ausständig sind und partiell jedenfalls noch Nachbesserungsarbeiten notwendig werden wird der Fertigstellungsgrad um anteilige 15% reduziert.

Fertigstellungsgrad Haus 1+2**gerundet 31%**

Es ergeben sich damit 69% der oben ausgewiesenen Gesamtkosten als

Fertigstellungskosten/Differenzkosten EUR 678.300, x 0,69 = EUR 468.027,-

Auf Grund des sich darstellenden Bauzustandes und daraus resultierender Rückbaunotwendigkeiten samt Neuherstellung sind für Haus 1+2 folgende (verlorene) Kosten für nachfolgende Maßnahmen hinzuzurechnen:

- Baustelleneinrichtung anteilig
- Freilegen der Kelleraußenwände, Entfernen der defekten Abdichtungsflächen samt Entsorgung der Baurestmassen und sonstigen Verschmutzungen
- Herstellen einer neuen Kelleraußenwandabdichtung
- Herstellen einer ordnungsgemäßen Drainage samt Spülschächten und Sickerschacht
- Verfüllen der Arbeitsgräben mit verdichtungsfähigem Material

Rückbaukosten (verlorene Kosten) Haus 1+2**EUR 107.000,-**

[Soll-Fertigstellungskosten + Rückbaukosten] EUR 468.027 + EUR 107.000,- ergibt

Fertigstellungskosten Haus 1+2**EUR 575.027,-****Gerundet****EUR 575.000,-**

4.3.3 Haus 3+4:

Auf Basis der o.a. spezifischen Herstellkosten ergeben sich für das Haus 3+4 anhand der Flächenermittlung aus den Einreichplänen gewichtete und zu bewertende Flächen von 195,6 m².

Die daraus resultierenden **Gesamtherstellkosten (Haus 3+4)** für das neue Gebäude nach Abschnitt 4.3.1 sind **EUR 698.292,-**

Für Haus 3+4 stellt sich der gewichtete Fertigstellungsgrad unter Berücksichtigung des Abschnitt 3.1 wie folgt dar:

Bauteil	Grad der Fertigstellung	
	anteilig	IST
Erdarbeiten Fundamente	2,50%	2,50%
Umfassungs- und Innenwände	14,00%	14,00%
Decken	12,00%	12,00%
Stiegen und Stufen	4,00%	4,00%
Dachstuhl	5,00%	5,00%
Dachdeckung	2,50%	2,50%
Dachentwässerung	0,50%	0,50%
Rohbau inkl. Dach	40,50%	40,50%
Innenputz	5,50%	0,00%
Außenputz/Fassade	3,50%	2,50%
Fenster mit Verglasung	5,50%	5,50%
Türen, Bautischler	4,00%	0,00%
Stahltüren, Geländer, Schlosser	3,00%	0,00%
Malerei und Innenanstrich	1,50%	0,00%
Estrich und Bodenbeläge	6,50%	0,00%
Elektroinstallation	7,00%	3,00%
Heizungsinstallation	8,00%	0,00%
Sanitär/Lüftungsinstallation	5,00%	0,00%
Innenausbau	49,50%	11,00%
Außenanlagen	10,00%	0,00%
Außenanlagen	10,00%	0,00%
IST Gesamt	51,50%	

Unter der Annahme, dass partiell jedenfalls noch Nachbesserungsarbeiten notwendig werden, wird der Fertigstellungsgrad um anteilige 15% reduziert.

Fertigstellungsgrad Haus 3+4**gerundet 44%**

Es ergeben sich damit 56% der oben ausgewiesenen Gesamtkosten als

Fertigstellungskosten/Differenzkosten EUR 698.292, x 0,56 = EUR 391.043,-

Auf Grund des sich darstellenden Bauzustandes und daraus resultierende Rückbaunotwendigkeiten samt Neuherstellung sind für Haus 3+4 wie folgt darzustellen und hinzuzurechnen:

- Baustelleneinrichtung anteilig
- Freilegen der Kelleraußenwände, Entfernen der defekten Abdichtungsflächen samt Entsorgung der Baurestmassen und sonstigen Verschmutzungen
- Herstellen einer neuen Kelleraußenwandabdichtung samt Hochzügen und Fassadensockel
- Herstellen einer ordnungsgemäßen Drainage samt Spülschächten und Sickerschacht
- Überprüfung und Adaptierung der Dach- und Terrassenabdichtung
- Herstellen einer neuen Regenwassertrassierung im Bereich der Terrassenabläufe

Rückbaukosten Haus 3+4**EUR 148.000,-**

[Soll-Fertigstellungskosten – Rückbaukosten]= EUR 391.043,-+EUR 148.000,-

Fertigstellungskosten Haus 3+4**EUR 539.043,-****Gerundet****EUR 539.000,-**

4.3.4 Haus 5+6:

Auf Basis der o.a. spezifischen Herstellkosten ergeben sich für das Haus 5+6 anhand der Flächenermittlung aus den Einreichplänen gewichtete und zu bewertende Flächen von 248,76 m².

Die daraus resultierenden **Gesamtherstellkosten (Haus 5+6)** für das neue Gebäude nach Abschnitt 4.3.1 sind **EUR 888.073,-**

Für Haus 5+6 stellt sich der gewichtete Fertigstellungsgrad unter Berücksichtigung des Abschnitt 3.1 wie folgt dar:

Bauteil	Grad der Fertigstellung	
	anteilig	IST
Erdarbeiten Fundamente	2,50%	2,50%
Umfassungs- und Innenwände	14,00%	14,00%
Decken	12,00%	12,00%
Stiegen und Stufen	4,00%	4,00%
Dachstuhl	5,00%	5,00%
Dachdeckung	2,50%	2,50%
Dachentwässerung	0,50%	0,50%
Rohbau inkl. Dach	40,50%	40,50%
Innenputz	5,50%	5,50%
Außenputz/Fassade	3,50%	2,50%
Fenster mit Verglasung	5,50%	5,50%
Türen, Bautischler	4,00%	0,00%
Stahltüren, Geländer, Schlosser	3,00%	2,00%
Malerei und Innenanstrich	1,50%	0,00%
Estrich und Bodenbeläge	6,50%	4,00%
Elektroinstallation	7,00%	4,00%
Heizungsinstallation	8,00%	2,00%
Sanitär/Lüftungsinstallation	5,00%	0,00%
Innenausbau	49,50%	25,50%
Außenanlagen	10,00%	2,50%
Außenanlagen	10,00%	2,50%
IST Gesamt	68,50%	

Unter der Annahme, dass partiell jedenfalls noch Nachbesserungsarbeiten notwendig werden, wird der Fertigstellungsgrad um anteilige 15% reduziert.

Fertigstellungsgrad Haus 3+4**gerundet 58%**

Es ergeben sich damit 52% der oben ausgewiesenen Gesamtkosten als

Fertigstellungskosten/Differenzkosten EUR 888.073 x 0,52 = EUR 461.798,-

Auf Grund des sich darstellenden Bauzustandes und daraus resultierende Rückbaunotwendigkeiten samt Neuherstellung sind für Haus 5+6 wie folgt darzustellen und hinzuzurechnen:

- Baustelleneinrichtung anteilig
- Abtragen der Unterbetonplatten für die Terrassen und Wege
- Freilegen der Kelleraußenwände, Entfernen der defekten Abdichtungsflächen samt Entsorgung der Baurestmassen und sonstigen Verschmutzungen
- Herstellen einer neuen Kelleraußenwandabdichtung samt Hochzügen und Fassadensockel
- Herstellen einer ordnungsgemäßen Drainage samt Spülschächten und Sickerschacht
- Überprüfung und Adaptierung der Dach- und Terrassenabdichtung
- Herstellen einer neuen Regenwassertrassierung im Bereich der Terrassenabläufe
- Neuanbringung von Geländern und Neueindichtung von Anschlüssen und Hochzügen

Rückbaukosten Haus 5+6**EUR 172.000,-**

[Soll-Fertigstellungskosten – Rückbaukosten]= EUR 461.798,-+EUR 172.000,-

Fertigstellungskosten Haus 5+6**EUR 633.798,-****Gerundet****EUR 634.000,-**

4.3.5 Gesamtkosten aller (3) Gebäude:

Im Falle einer gleichzeitigen und grundstücksübergreifenden Bearbeitung der Maßnahmen entstehen Synergien, die in wirtschaftlicher Betrachtung mit einem Einsparungspotential von ca. 10% zu bewerten sind.

Unter Berücksichtigung der oben ermittelten Kosten ergeben sich damit mögliche

Gesamtkosten für die Fertigstellung Haus 1 – 6 **EUR 1.573.200,-**

[575.000 + 539.000 + 634.000 = 1.748.000,- *0,9 = 1.573.200,-]

Gerundet **EUR 1.573.000,-**

5. Zusammenfassung

Bezugnehmend auf den Auftragsgegenstand des vorliegenden Gutachtens und den Ausarbeitungen in den Abschnitten Befund und Gutachten ist festzustellen:

Die **Fertigstellungskosten inkl. Honorare und Nebenkosten** ohne Berücksichtigung der Kostengruppe 1 (Aufschließung), 5 (Einrichtung) und 9 (Reserven) betragen auf der Preisbasis Quartal I/2025 wie folgt:

Fertigstellungskosten Haus 1+2 EUR 575.000,-

Fertigstellungskosten Haus 3+4 EUR 539.000,-

Fertigstellungskosten Haus 5+6 EUR 634.000,-

Im Falle einer gleichzeitigen und grundstücksübergreifenden Bearbeitung

Gesamtkosten für die Fertigstellung Haus 1 – 6 EUR 1.573.000,-

Wien, am 30.05.2025

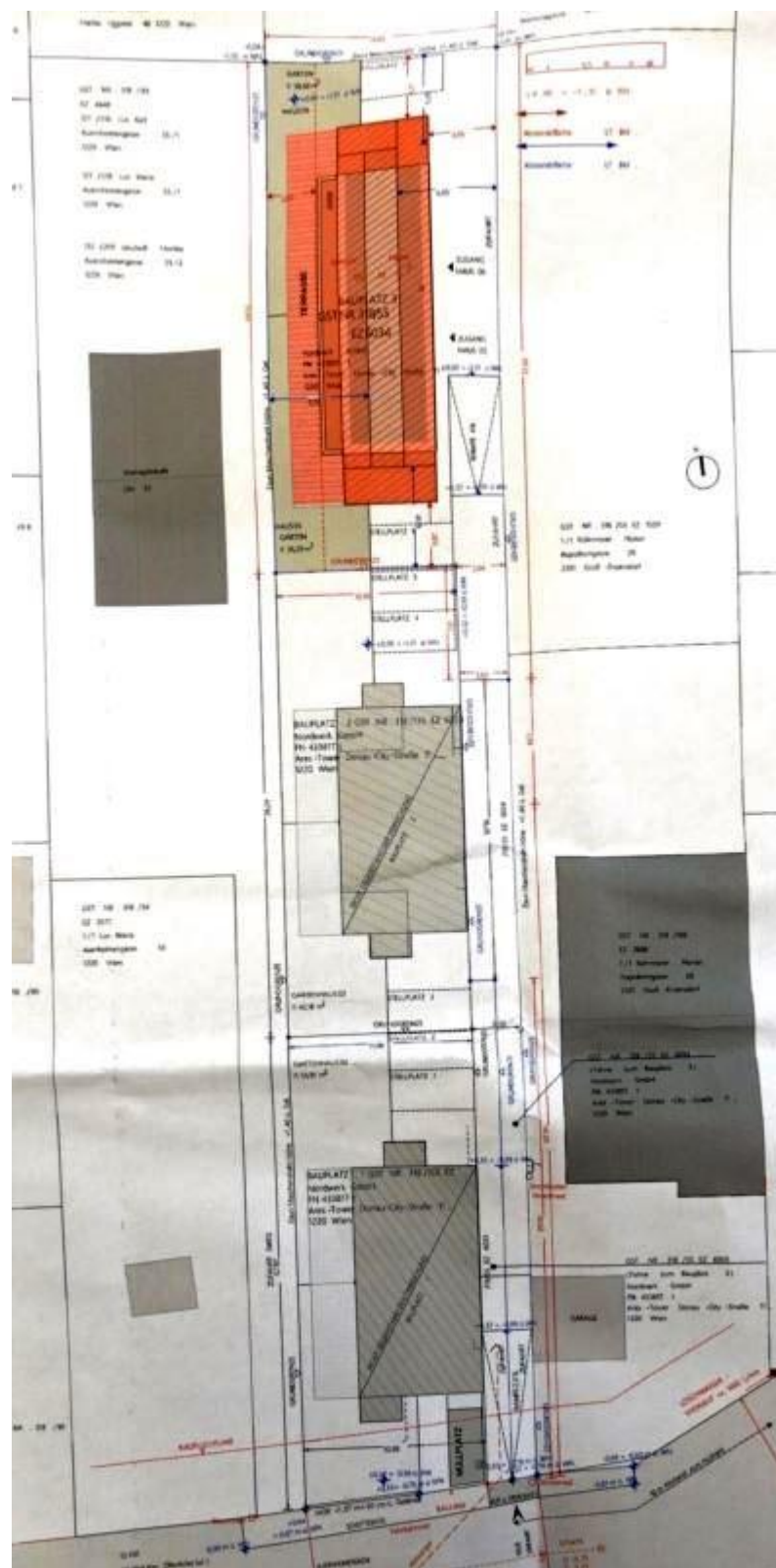


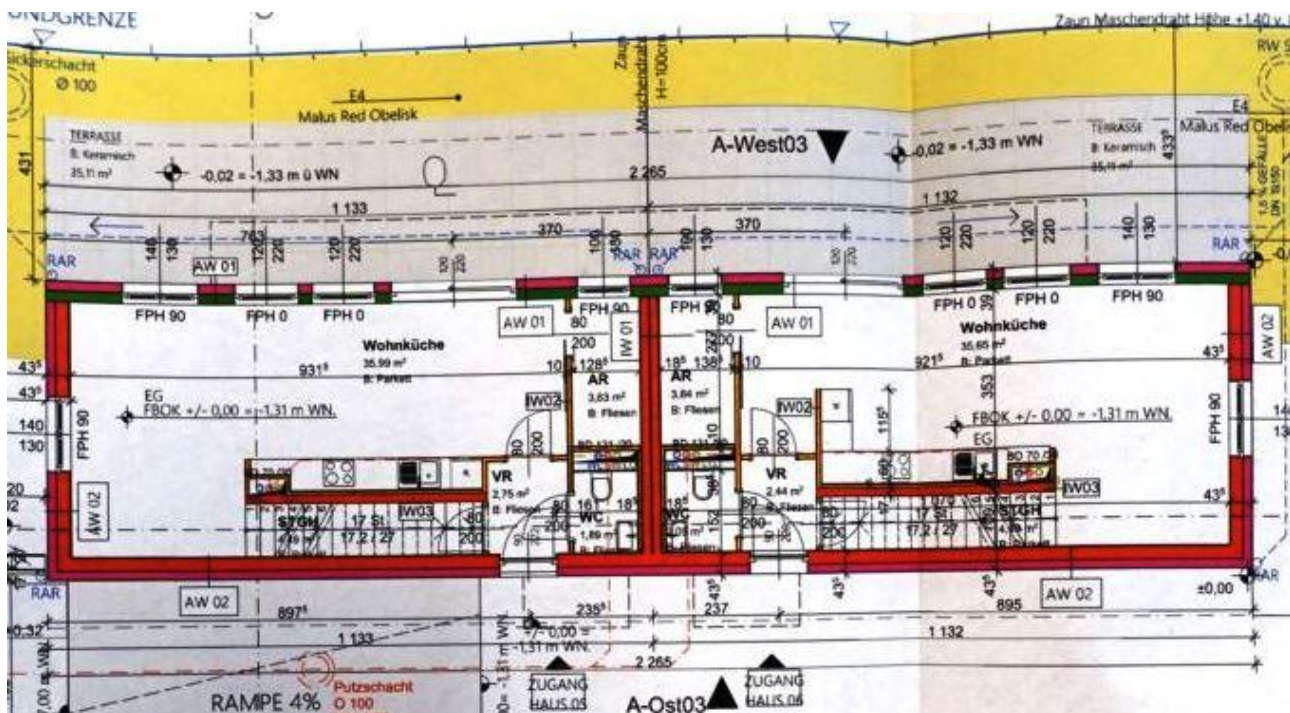
Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

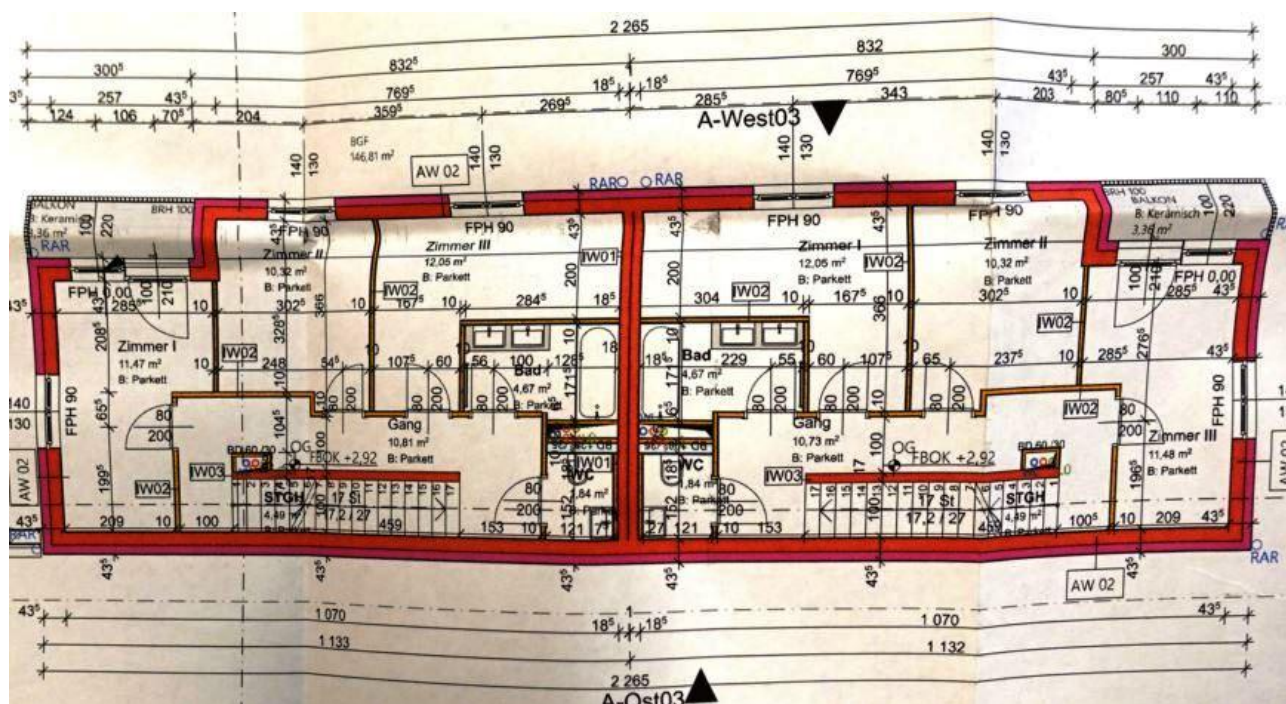
Fachbereich Bauwesen 72.01 Hochbau ohne Architektur

Lageplan

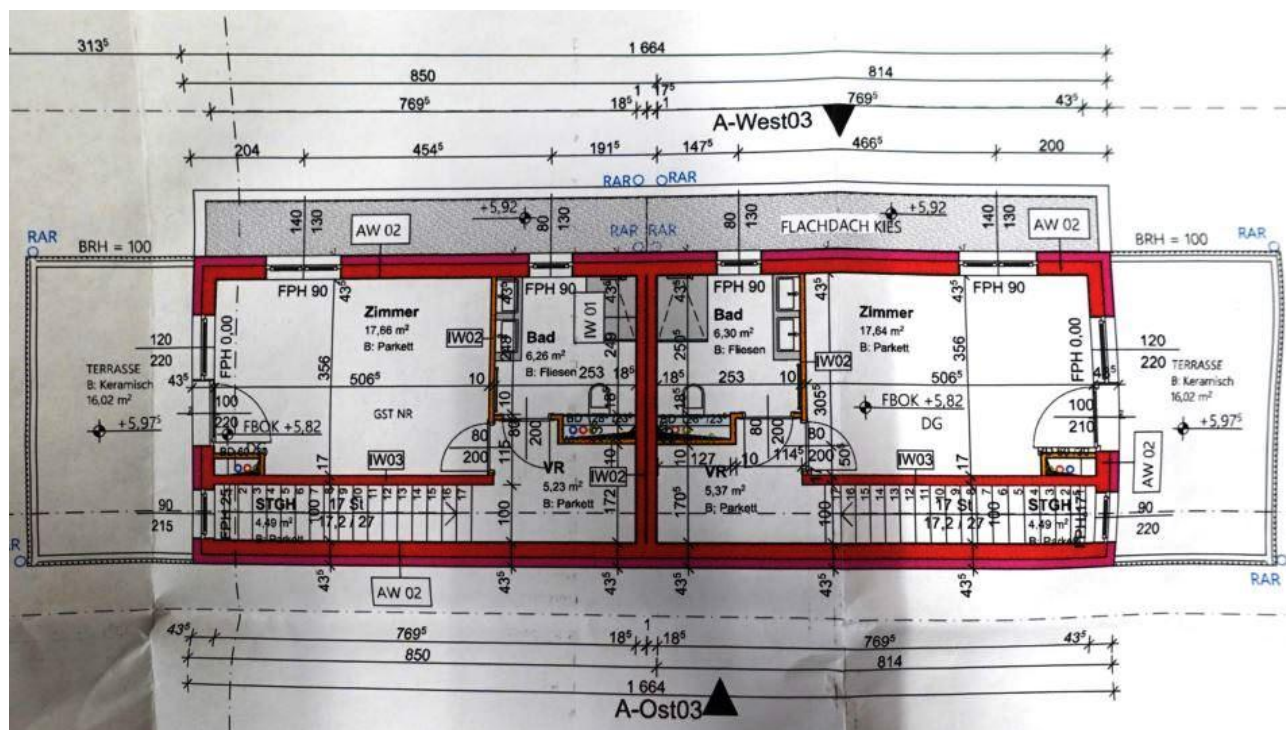




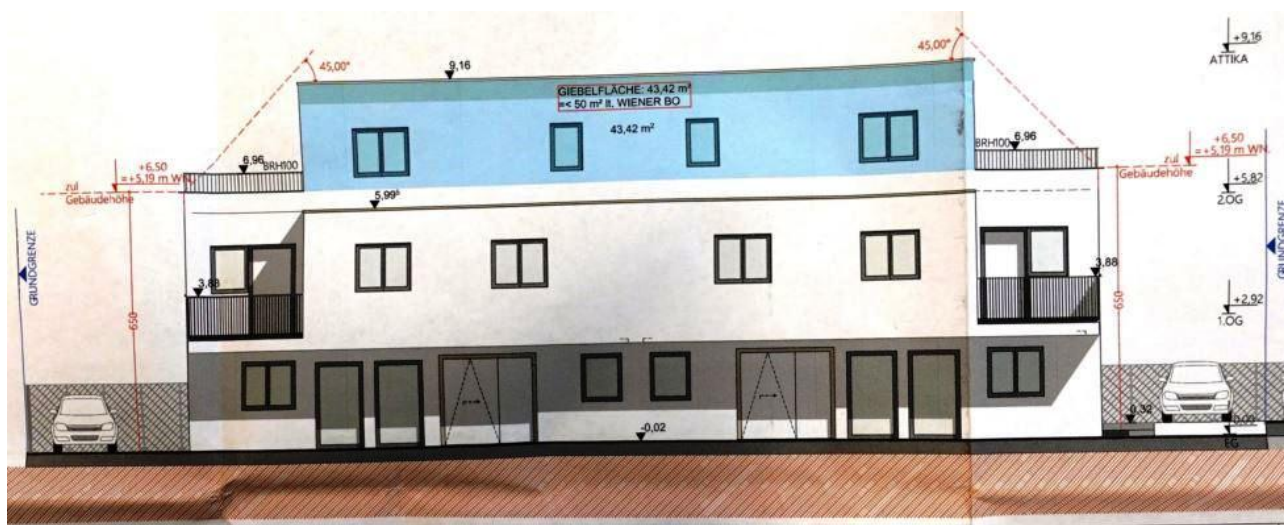
Grundriss Obergeschoss



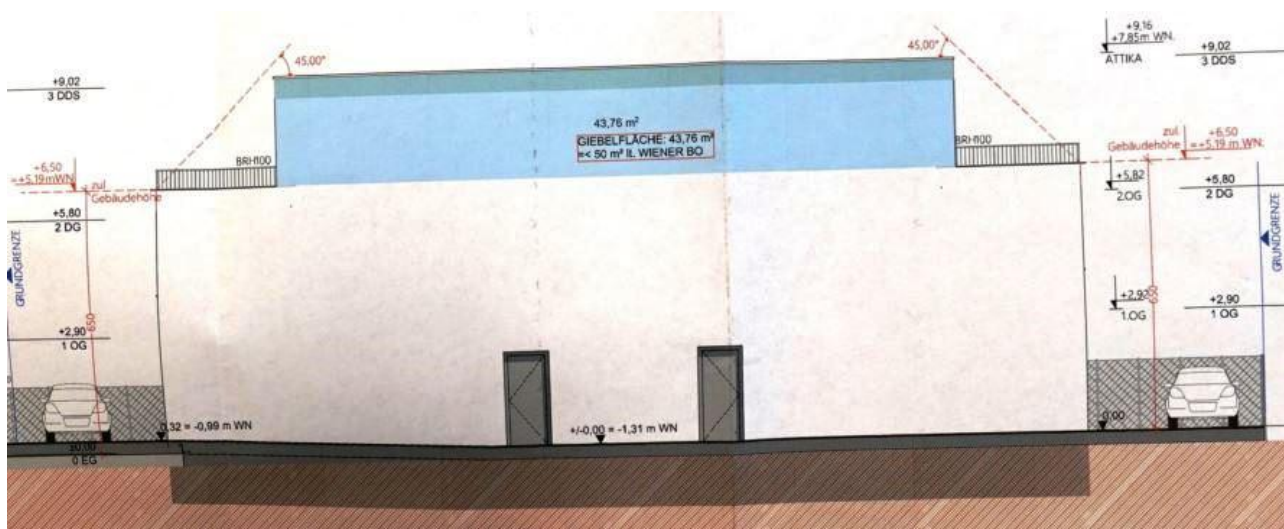
Grundriss Dachgeschoss



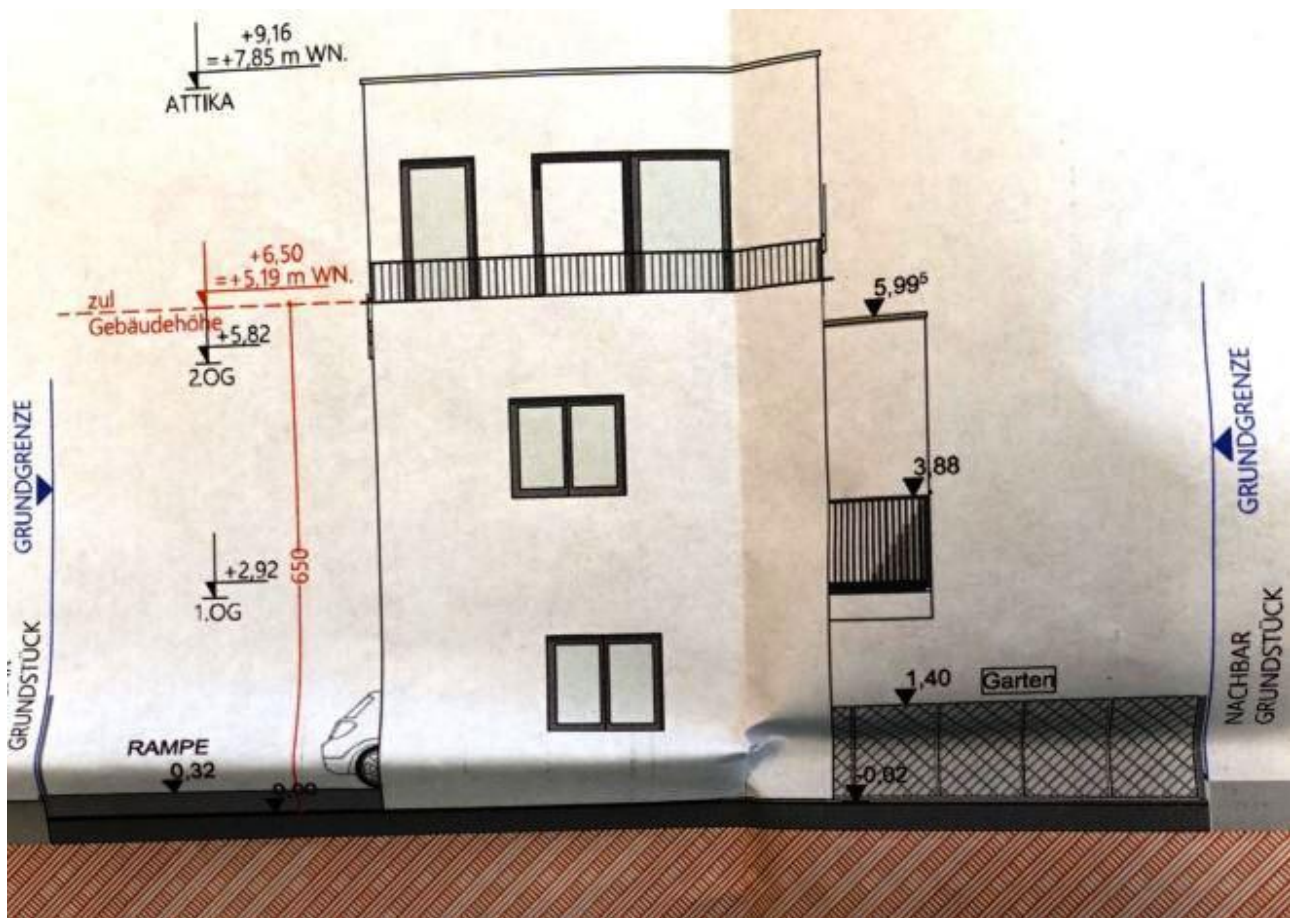
Ansicht West



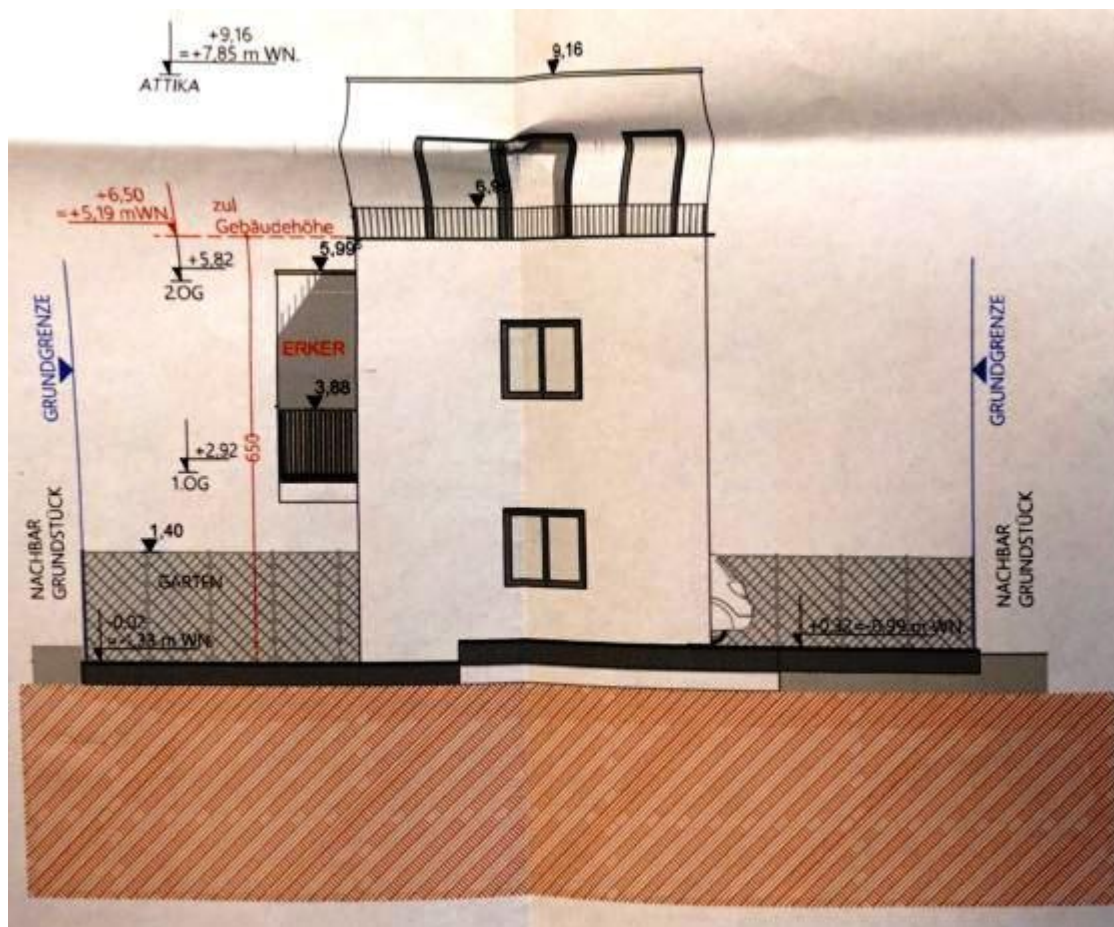
Ansicht Ost



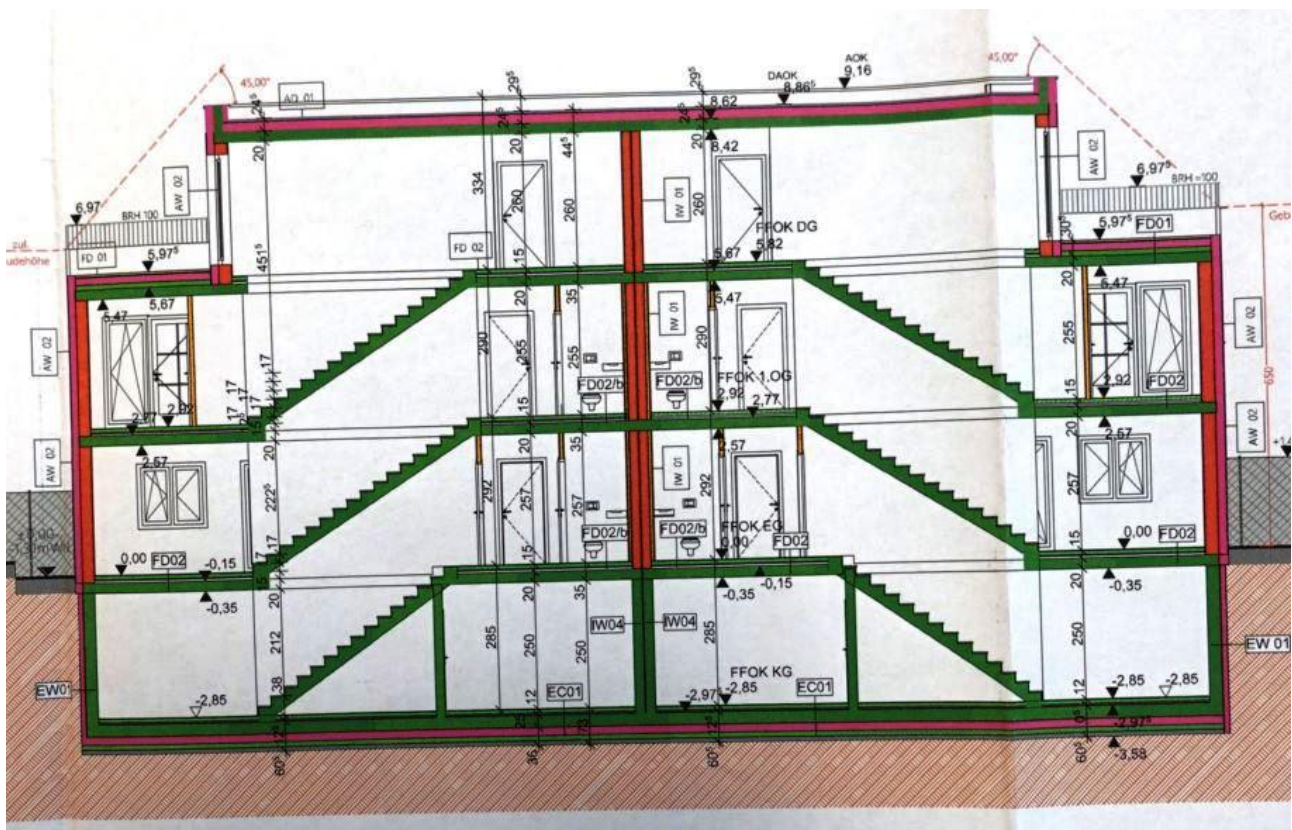
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Schnitt



Schnitt

