

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8  
1230 Wien

**GZ 9 E 13/24y**  
Wien, am 27.06.2024

## **SCHÄTZUNGSGUTACHTEN**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit Einfamilienwohnhaus  
EZ 587 der KG 01808 Siebenhirten in

**1230 Wien, Lemböckgasse 52**



Betreibende Partei: Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen  
vertreten durch: Marschitz & Beber Rechtsanwälte  
Verpflichtete Partei: 1. Christian Bosnjakovic  
2. Daniel Bosnjakovic  
wegen: € 134.901,05 s. A.

Einfachausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital  
o/e

GA 1230 Lemböckg. 52

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 587 der KG 01808 Siebenhirten zur Durchführung der mit Beschluss vom 27.03.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 13/24y

Beschluss vom 23.04.2024

Fortführungsschreiben vom 18.06.2024 aufgrund der Kostenwarnung vom 05.06.2024.

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01808 Siebenhirten  
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 587

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 836/2024

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
118/8		Gärten(10)	* 192	
119/17		Gärten(10)	154	
.389		GST-Fläche	248	
		Bauf.(10)	173	
		Gärten(10)	75	Lemböckgasse 52
GESAMTFLÄCHE			594	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 1643/1979 Bauplatz (auf) Gst 118/8 119/17 .389

2 a 3141/1979 Verpflichtung gem Pkt 1 Bescheid 1979-04-13 hins Gst 119/17 .389

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

9 ANTEIL: 1/1

Christian Bosnjakovic

GEB: 1994-11-23 ADR: Lemböckgasse 52, Wien 1230

a 131/2016 Kaufvertrag 2015-12-03 Eigentumsrecht

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

10 a 131/2016 Pfandurkunde 2015-12-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 310.000,--

für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

b gelöscht

- 11 a 4104/2016 Pfandurkunde 2016-12-02  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--  
 für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)  
 b gelöscht
- 12 a 3717/2019 Pfandurkunde 2019-11-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--  
 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)  
 b 836/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 16a
- 13 a 3799/2021 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -  
 3210/2021) Pfandurkunde 2021-06-30  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 610.000,--  
 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)  
 b 3799/2021 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -  
 3210/2021) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 587 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 13  
 EZ 686 KG 05104 Hainburg an der Donau C-LNR 13  
 c 179/2024 Hypothekarklage (23 Cg 11/24t - LG f. ZRS Wien)
- 14 a 121/2024 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -  
 91/2024) Rückstandsausweis 2023-12-19  
 PFANDRECHT vollstr EUR 409,93  
 Kosdten EUR 214,10 für Stadtgemeinde Hainburg an der Donau  
 (3 E 127/24p)  
 b 121/2024 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -  
 91/2024) Simultanhaftung mit  
 EZ 686 KG 05104 Hainburg an der Donau (BG Bruck an der  
 Leitha)  
 EZ 587 KG 01808 Siebenhirten (BG Liesing)
- 15 a 185/2024 Rückstandsausweis 2024-01-16  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.827,76  
 Antragskosten EUR 213,50  
 für Stadt Wien - MA 6, BA 34 (3 E 285/24d)  
 b 185/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 126 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 203  
 EZ 587 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 15  
 EZ 686 KG 05104 Hainburg an der Donau C-LNR 15
- 16 a 836/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 134.901,05  
 samt 0,813 % Z vierteljährlich aus EUR 107.690,92 seit  
 2024-01-02,  
 1,5% Z vierteljährlich aus EUR 107.690,92 seit 2024-01-02,  
 1,219 % Z vierteljährlich aus EUR 27.210,13 seit  
 2024-02-01,  
 1,5 % Z vierteljährlich aus EUR 27.210,13 seit 2024-02-01  
 Antragskosten EUR 1.996,69  
 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)  
 (9 E 13/24y)  
 b 836/2024  
 PFANDRECHT - siehe C-LNR 12a

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

23.04.2024

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 23.04.2024
- örtliche Befundaufnahme am 22.5.2024 durch:
  - SV Ing. J. Orainsky, MScunter Anwesenheit von:
  - RA Mag. Helmut Marschitz (BV)
  - Danijela Jovanovic (Cousine des Erstverpflichteten)Zugänglichmachung der Liegenschaft und des Gebäudes durch Frau Jovanovic
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von Plänen und Bescheiden
- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauaufträge (vorhanden)
- Anfrage über offene dingliche Lasten bei der Stadt Wien
- Erhebung im Grundbuch des Gerichtes
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Einheitswertbescheid zum 01.01.2023, übermittelt vom Finanzamt am 10.05.2024
- Markterhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten
- örtliches Preisniveau für:
  - Grundstücke
  - Baukosten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich, auch insbesondere in Verbindung von Altbauten)
- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

#### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 22.05.2024

## 1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt ist der Bauplatz angemerkt.

Die Verpflichtung gem. Pkt. 1. Bescheid vom 13.04.1979 hinsichtlich GST-NR. 119/17, .389:

MA 37/23 - Lemböckgasse 52/2/78

Wien, 1979 04 13

23. Bez. Lemböckgasse ONr. 52  
Grst.Nr. 119/17, 389  
EZ. 587 des Grundbuches der  
Kat.Gem. Siebenhirten

Zubau

### B e s c h e i d

Gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO.) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der Liegenschaft 23, Bezirk, Lemböckgasse ONr. 52, EZ. 587, Grst.Nr. 119/17, 389 des Grundbuches der Kat.Gem. Siebenhirten nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen:

Unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 31. Mai 1978, Z1.2222/78 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen wurde anschließend an das Einfamilienhaus ein ebenerdiger nicht unterkellertes Zubau errichtet.

An der rechten Grundgrenze wurde ein Nebengebäude errichtet.

#### Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Zubau und das Nebengebäude sind über jederzeitiges Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung wieder abzutragen. Für diese Verpflichtung haften der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger und der jeweilige Grundeigentümer

Dies ist bei der Bewertung der Liegenschaft nicht mehr relevant, da der Zubau mittlerweile abgerissen wurde.

Zum C-Blatt:

Die Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Bestandsfreiheit (es wurden keine Bestandsrechte angegeben).

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten mit Ausnahme des bekanntgegebenen Abgabenrückstandes von € 2.532,20.

Möglichkeit der Erlangung des baubehördlichen Konsenses für die vorhandene Bebauung.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

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

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

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 587 der KG 01808 Siebenhirten besteht aus

GST-NR. 118/8

192 m<sup>2</sup>

GST-NR. 119/17

154 m<sup>2</sup>

GST-NR. .389

248 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

594 m<sup>2</sup>



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

#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:

Lemböckgasse 52 (1230 Wien)

#### Formation:

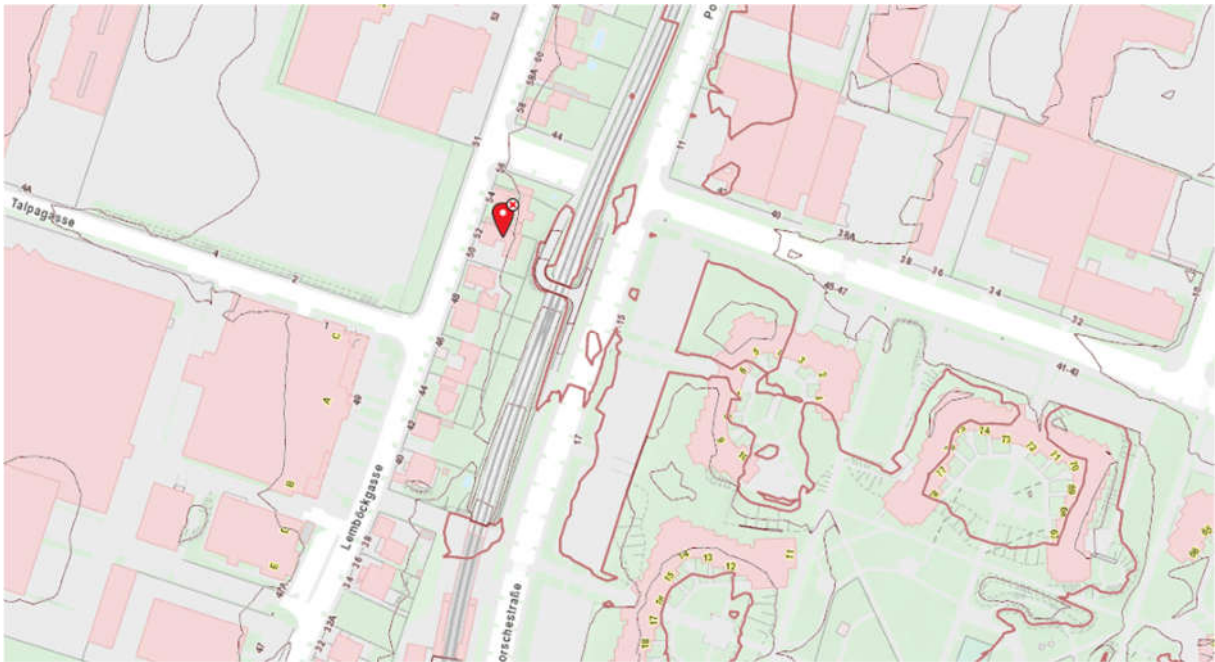
Geschlossener Grundstückskörper, etwa rechteckig.

Straßenfront ca. 20,0 m.

Grundstückstiefe ca. 30,0 m.

#### Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

Höhenschichtplan:

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

Aufschließung:

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7241, Kundmachung 06.04.2000):  
„Wohngebiet“, Bauklasse I, 7,5 m Höhenbeschränkung, offene oder gekuppelte Bauweise.

Vorgartenstreifen ab ca. 2,0 m.

Hintere Baulinie nach ca. 20,0 m.

Die restliche hintere Grundstücksfläche liegt in der Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung).

Anzumerken ist, dass an der östlichen Grundstücksgrenze die Verkehrsfluchtlinie gegen den Fußweg darstellt ist.

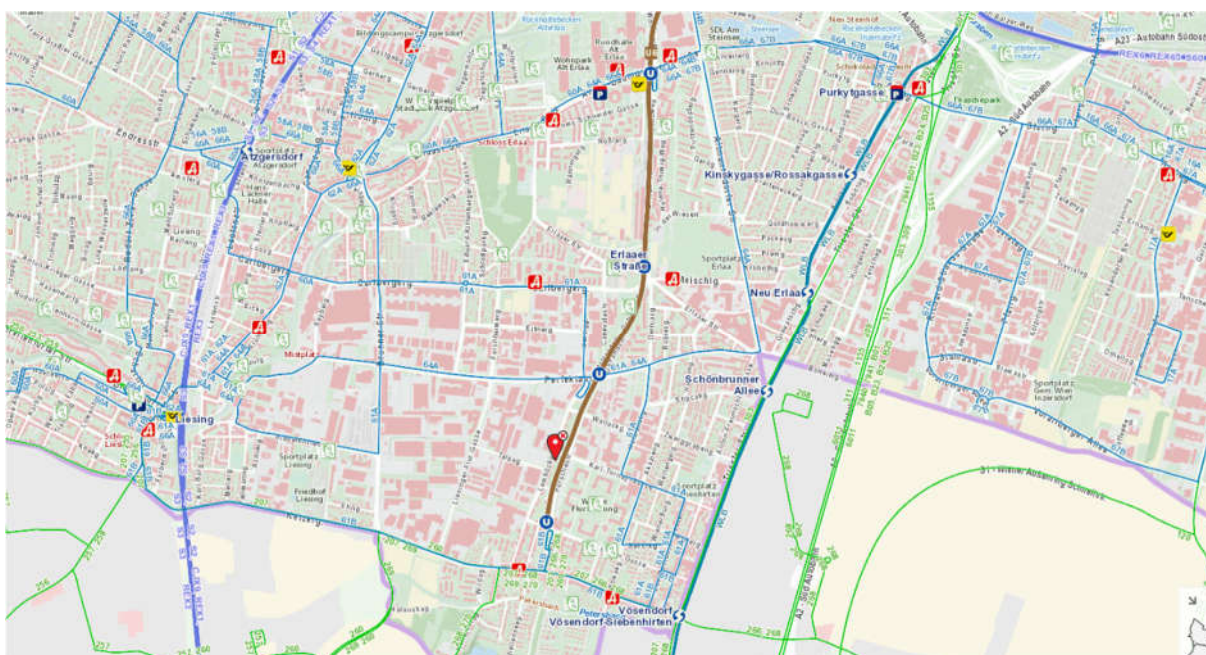




Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

### Charakteristik:

Durchschnittliche Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil mit angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen, mit gewissen Lärmpotenzial.  
 Öffentliche Verkehrsanbindung: U-Bahn-Station Siebenhirten (U6) in ca. 450 m Entfernung mit oberirdischer Trassenführung (Lärmeinfluss), Station Perfektastraße in ca. 500 m Entfernung.  
 Nahversorgungsmöglichkeit in deutlicher Entfernung.  
 Grünflächen (Wiener Flursiedlung) in näherer Umgebung.

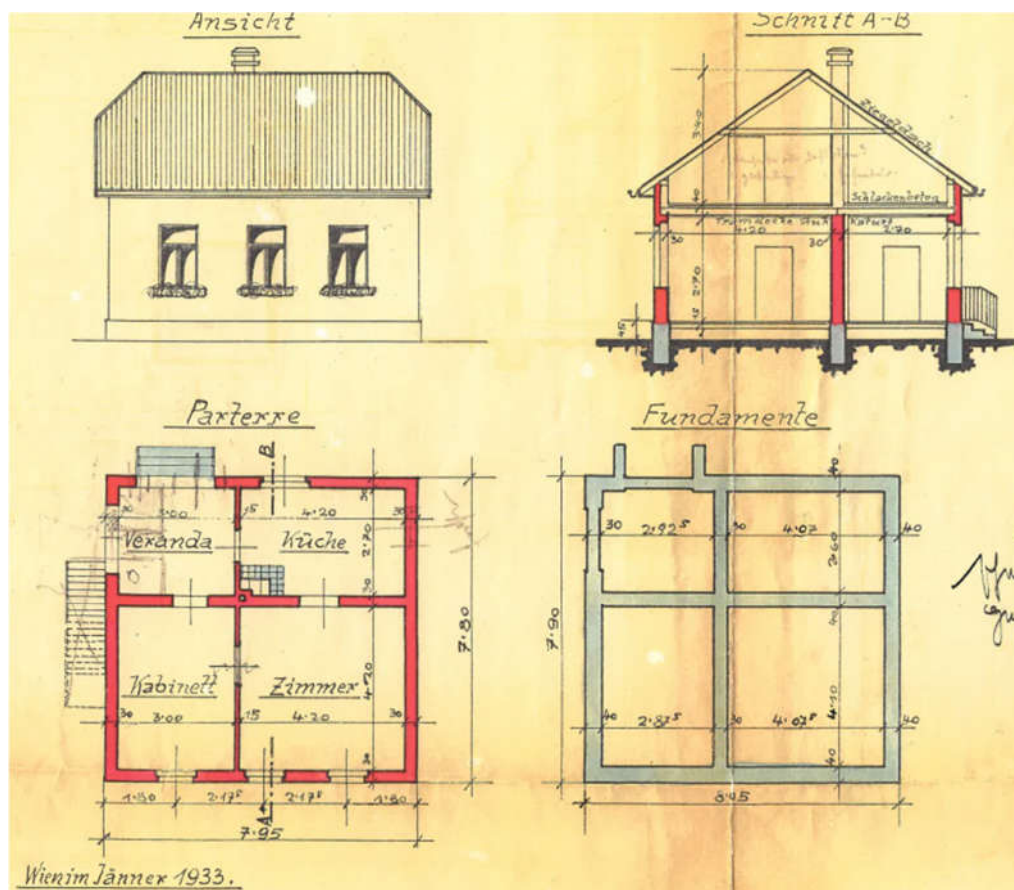


Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

## 2.2. Bebauung

Erbauung eines Kleinwohnhauses, mit 01.09.1933 genehmigt (ebenerdiges Haus mit Veranda, Küche, Zimmer, Kabinett).

Grundrissplan:



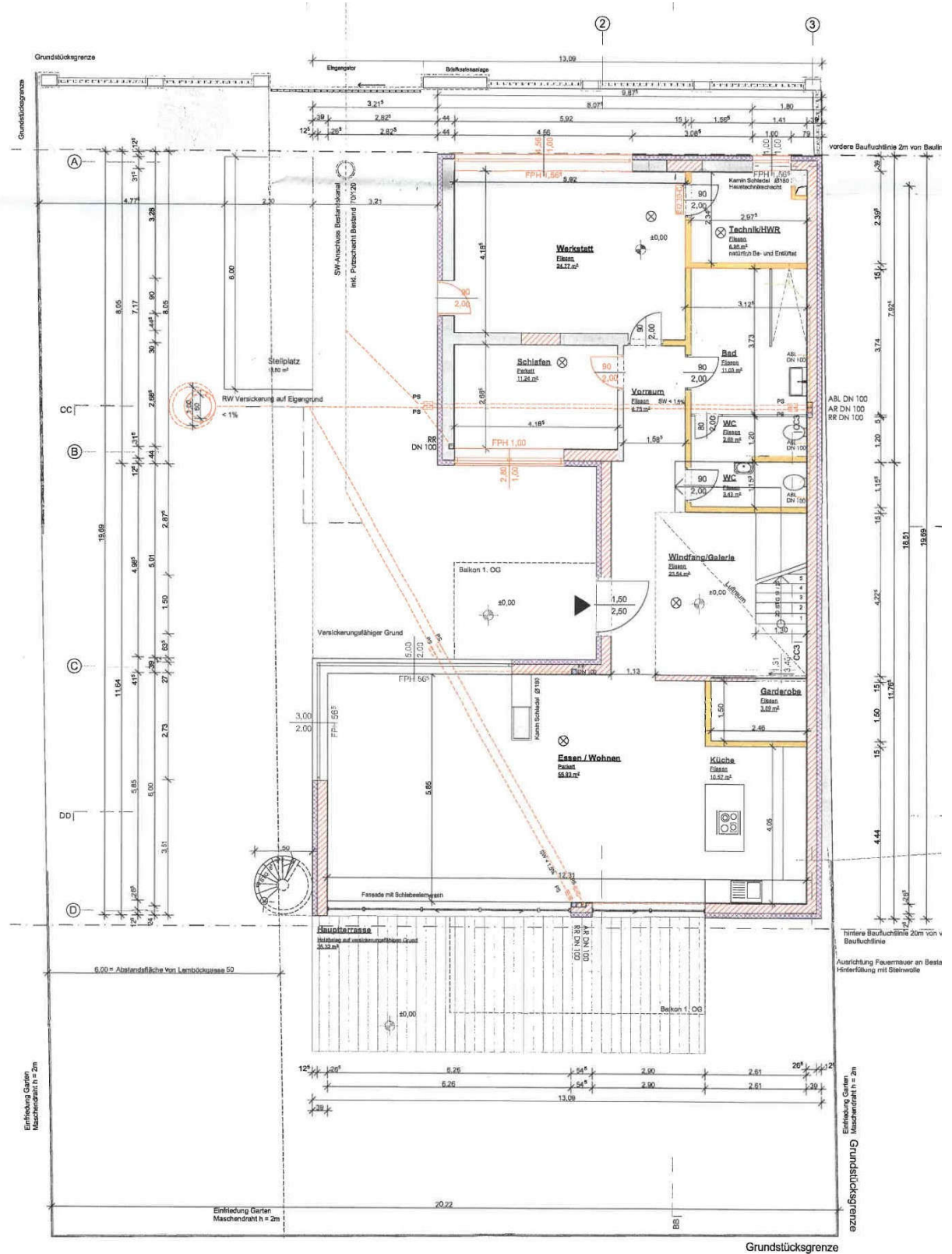
Die nachträglichen Zubauten (1979) wurden abgerissen.

Mit Bescheid vom 10.08.2016 wurde der nahezu baulich fertiggestellte Zu- / Umbau des Einfamilienhauses bewilligt.

Eine fristgerechte Fertigstellungsanzeige für das bewilligte Bauvorhaben ist nicht erfolgt. Somit besteht aktuell kein behördlicher Konsens und ist die Baubewilligung erloschen.

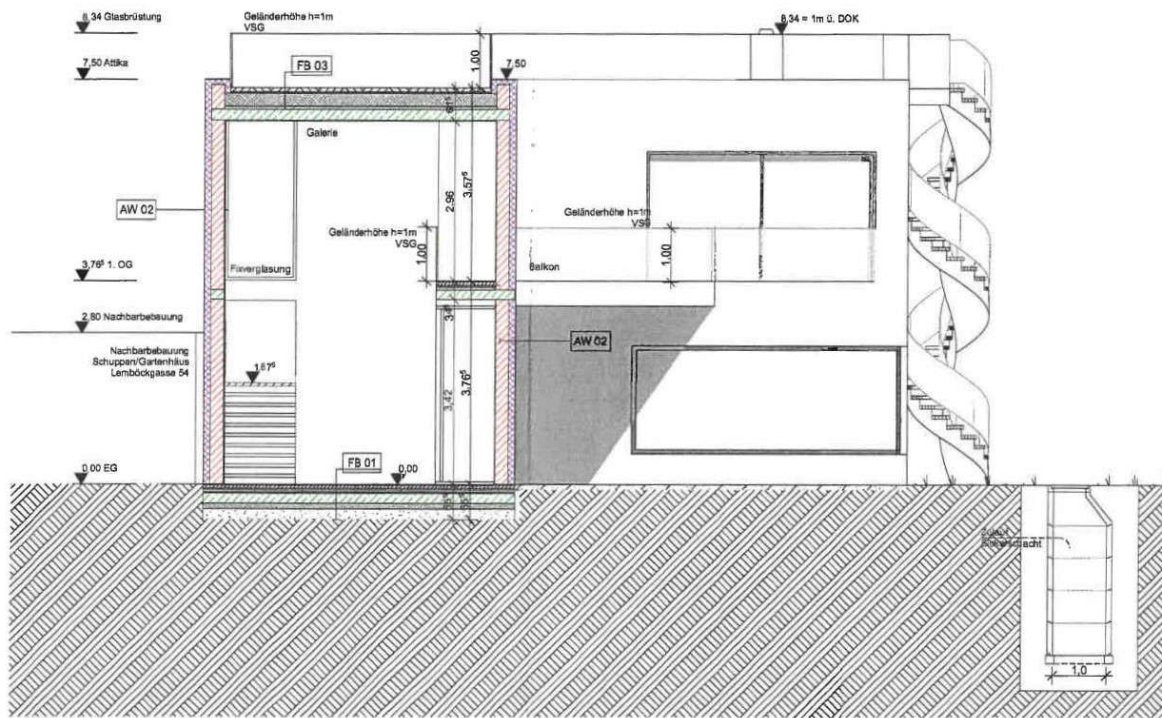
Planausschnitt auf Folgeseiten.

# Grundriss Plan Erdgeschoß:



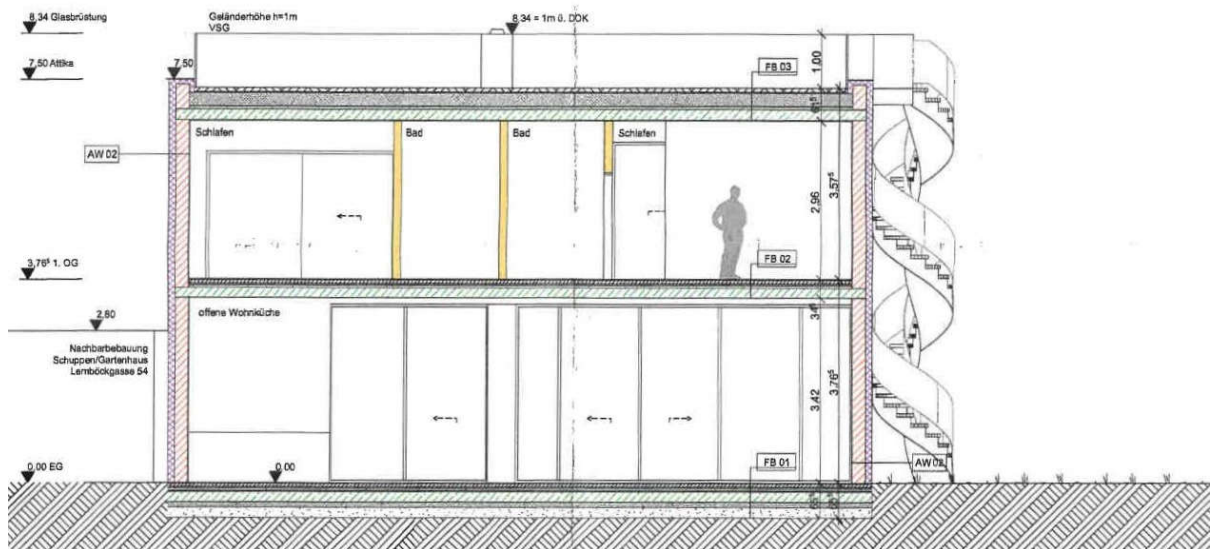


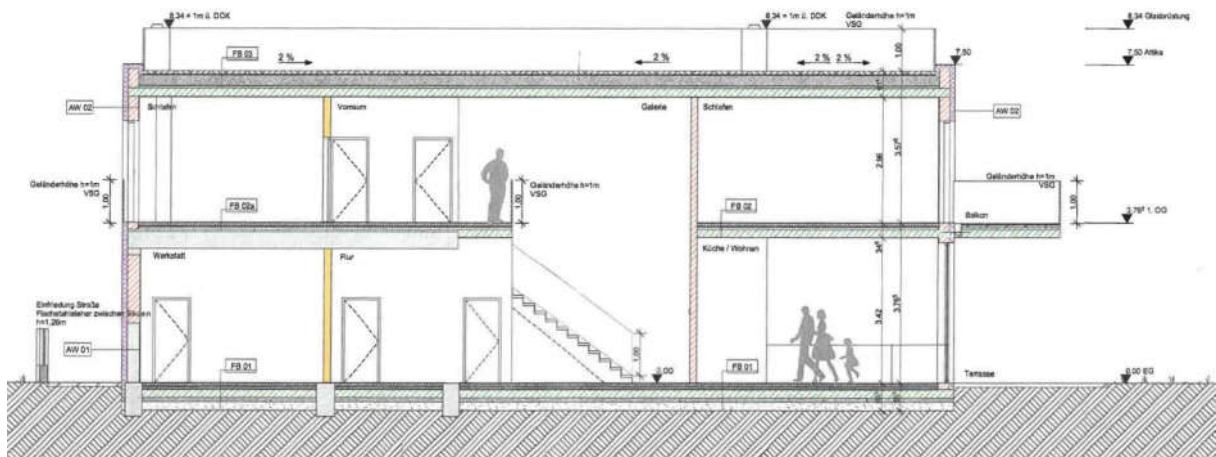
Schnitte:



CC

Schnitt





### Gebäudekenndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus den Einreichplänen die Flächen ermittelt:

Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>	h ca. m	BRI m <sup>3</sup>	BRI m <sup>3</sup>	Nfl aus Plan, ca. m <sup>2</sup>	% d. BGF
<b>Erdgeschoß</b>	9,88	8,05	79,49		4,12	328			
	5,80	5,01	29,03		4,12	120			
	13,09	6,63	86,79	195	4,12	358	805	158,61	81%
<b>Obergeschoß</b>	9,88	8,05	79,49		3,72	296			
	5,80	5,01	29,03		3,72	108			
	13,09	6,63	86,79	195	3,72	323	727	137,43	70%
<b>Gesamt</b>				391			1.531	296,04	

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

### Nutzflächen:

	ca. m <sup>2</sup>		ca. m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoß</b>		<b>Obergeschoß</b>	
Windfang/Galerie	23,54	Galerie	7,15
Garderobe	3,69	Vorraum	3,98
Essen/Wohnen	55,93	Schlafen	21,45
Küche	10,57	Bad	4,75
Vorraum	4,75	Abstellkammer	6,67
Schlafen	11,24	Bad	4,75
Werkstatt	24,77	Schlafen	25,57
Technik/HWR	6,98	Vorraum	6,04
Bad	11,03	TV-Zimmer	14,43
WC	2,68	Schlafen	17,27
WC	3,43	Gästezimmer	17,35
	<b>158,61</b>	Bad	5,34
Hauptterrasse	35,32	WC	2,68
			<b>137,43</b>
		Balkon	16,35
		Balkon	9,00

Anmerkung: Die rot dargestellten Flächen befinden sich im Altbestand.

Konstruktion und Bauweise:

Streifenfundierung (Altteil) bzw. Stahlbetonplatte mit Rollierung, Schüttung, Trittschalldämmung, Heizestrich und Endbelag.

Wände: Ziegel bzw. Hochlochziegel, lt. Plan 12 cm Vollwärmeschutz. Reibputz.

Zwischendecken Stahlbeton (auch Verbunddecke).

Dach als Flachdach ausgeführt, Stahlbeton (lt. Angabe) bituminöse Abdichtung und Beschüttung, Attiken, Hochzüge verblecht.

Regensinkkästen, außenliegende Fallrohre.

Balkonplatte auskragend, Stahlbeton-Ausführung.

Fenster Kunststoff-/Alu-Konstruktionen, Isolierverglasung, Außenrollo, elektrisch.

Hauseingangstüre Kunststoff, tw. Glasfüllung, 2-flügelig, mit Oberlichte.

Installationen:

Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe (Toshiba), Warmwasserspeicher. Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern, Unter-Verteiler.

Sanitär- und Badinstallationen.

Gemauerter Schornstein für Ofenanschluss.

Außen Video-Überwachung.

Innenbereich:

Erdgeschoß:

Windfang / Galerie:

Großformatiger Steinplatten-Fußboden, Sockel, Wände, Decke glatt, Anstrich.

Zwischentüren, Holztürstöcke mit Verzierungen, glatte Türblätter mit Einfräsungen (Joop Schriftzug und Joop Grafik).

Steuerung für Warmwasser und Heizung.

Offenes Stiegenhaus zum Obergeschoß,

3-läufige Massivtreppe, Steinplattenbelag, Zwischenpodeste, massive Brüstung (Stein).

Vorraum:

Durchgehender Steinplattenbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Wohn-/Essbereich:

Durchgehender Steinplattenbelag aus Vorraum, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Wanddekor umlaufend.

Dekordecke, Einbauspots.

Wände tw. verkleidet (im Bereich möglicher Kaminanschluss).

Fenster überwiegend mehrteilig, Außenrollläden elektrisch.

2-flügelige Terrassenausgangstüren, Schiebebeschlag.

Offene Küche mit Insel, Ober- und Unterschränke, glatte Ausführung.

Arbeitsplatte Stein.

Waschbecken mit Abtropfteil, Einhebel-Armatur, Ceranfeld, Dunstabsaugung vermutlich Umluft.

Geschirrspüler, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Weinkühlschrank, freistehender 2-türiger Kühlschrank (nicht bewertet).

*Anmerkung:*

*Wasserschaden im Wand-Deckenbereich oberhalb der Küchenzeile (Außenwand).*

Terrasse:

Holzbelag, Rigolrinne, tw. überdacht.

Raum unter Stiege:

Fliesenbelag, Wände glatt, Anstrich.

WC:

Steinplattenbelag, Wandverfliesung raumhoch (2-färbig), Decke glatt, Anstrich.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.

Waschbecken mit Einhebel-Armatur, kalt-warm.

Elektrische Raumlüftung.

Bad (unfertiger Zustand):

Fußboden Fliesen (fehlende Verfugung),

Wandflächen tw. verflies.

Decke glatt, Anstrich, vorbereitete Elektro-Installation.

Fehlende Sanitärgeräte.

Zimmer straßenseitig (lt. Plan Teil Werkstatt bzw. Technik- und Hauswirtschaftsraum):

Steinplattenbelag, Wände, Decke glatt, Anstrich,

ein einflügeliges Kunststofffenster gegen Straße.

Waschmaschinenanschluss.

Zimmer Ecke (Teil von Werkstatt):

Laminatboden (unfachgemäß verlegt), fehlende Sockelleiste.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Elektro-Anschlüsse ohne Abdeckungen.

Ein 2-flügeliges Fenster gegen Straße, Außenbeschattung.

Abstellraum (im Plan Schlafen):

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen glatt.

Genaue Befundung nicht möglich aufgrund lagernden Gerümpels.

Ein einflügeliges Fenster.

*Anmerkung:*

*Im Plan ist ein Fenster gegen Osten eingezeichnet, jedoch nicht ausgeführt.*



Technikraum (von außen zugänglich):

Metalltüre, Betonboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Installationseinrichtungen: Wärmepumpe, Warmwasserboiler, E-Verteiler (lagerndes Baumaterial).

Obergeschoß:

Vorraum:

Steinplattenbelag, massive Brüstung, Deckenspots.

Fenster gegen linken Nachbarn (in Feuermauer!), Kippbeschlag.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Eine einflügelige Türe gegen Balkon.

Im Stiegenhaus Fenster mit Fixverglasung zu WC und Schlafräum.

Schlafzimmer:

Laminatboden, tw. fehlender Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Ausgangstüre gegen Balkon (über Eingangsbereich).

Ein 2-flügeliges Fenster gegen Seitenabstand.

Leichtbauwand als Garderobentrennung.

Lichtinstallation vorbereitet, Steckdosen.

Terrassenausgangstüre gegen gartenseitige Terrasse, einflügelig, Dreh/Kipp-Beschlag.

*Anmerkung:*

*Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Terrassentüre.*

Terrasse:

Plattenbelag, tw. Verblechungen zur Entwässerung, fehlt Absturzsicherung (Geländer).

Bad:

Großformatiger Steinplattenbelag, Wandverfliesung raumhoch (schwarz), Decke glatt, Einbauspots.

Hänge-WC mit verdecktem Spülkasten,

Doppelwaschtisch, Einhebel-Armaturen,

Eckdusche, Bodenablauf, Glastrennwand, Drehtüren, Eckeinstieg.

Wandarmatur Einhebel, Handbrause, Überkopfbrause.

Ein hochliegendes kleines Kunststofffenster.

*Anmerkung:*

*Elektro-Leitungen tw. freiliegend.*

*Der Übergang zwischen Bad und Zimmer ist nicht fachgerecht ausgeführt (siehe Foto).*

Garderobe:

Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Einbauspots, integrierte Regalböden (nicht bewertet).

Schlafzimmer gartenseitig (gegen Feuermauer):

Laminatplattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Decke mit integrierter Beleuchtung und Dekor.

Ein 2-flügeliges und ein einflügeliges Fenster gegen Garten, Außenrollo.

Bad:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung raumhoch (2-färbig), ein Doppelwaschbecken mit Unterbau, Einhebel-Armaturen.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.

Raumablüftung.

Dusche als Trennwand mit Schwenktüre, Bodenablauf, Handbrause, Überkopfbrause, Einhebel-Armatur.

Ein hochliegendes Fenster gegen Stiegenhaus, Dreh/Kipp-Beschlag, eine Öffnung mit Verglasung gegen Schlafzimmer.

*Anmerkung:*

*Wasserschaden im Bereich der Dusche, Schaden am Holztürstock.*

Balkon:

Plattenbelag (nicht fachgerecht verlegt), massive Brüstung, verputzt, Plattenabdeckung.

Wasserschaden im Bereich des Rauchfanges saniert.

Zimmer:

Laminatboden (tw. schadhafte, unfachgerechte Verlegung), Wand- und Deckenflächen glatt, Dekor, Deckenspots.

Ein 2-flügeliges Fenster,

Elektro-Leitungen, für Fernsehanschluss vorgesehen.

Stirnseitig Garderobe:

Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Einbauspots, integrierte Regalböden (nicht bewertet).

Eckzimmer:

Ausführung etwa wie Zimmer,

Einflügeliges Fenster mit Unterlichte.

Straßenseitiges Zimmer gegen Feuermauer:

Parkettboden (Feuchtigkeitsschäden), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Dekorelemente an Wand und Decke, Spots.

Ein einflügeliges Fenster mit fixer Unterlichte.

Abstellraum (im Plan Bereich WC):

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Spots, ein hochliegendes Fenster gegen Stiegenhaus.

WC (im Plan im Bereich des Bades):

Fußbodenverfliesung, Wandverfliesung raumhoch (2-färbig),

Hänge-WC mit verdecktem Spülkasten, Handwaschbecken kalt-warm, Einhebel-Armatur,  
Fußbodenheizungsverteiler.

Das Dach war nicht zugänglich.

#### Bau- und Erhaltungszustand des Objektes:

Durch die Bebauung unter Beibehaltung eines Altbestandes aus ca. 1933 sind zukünftig Setzungen möglich.

Einige Wasserschäden im Bereich der Duschen und des Rauchfanges bereits aufgetreten, tw. saniert.

Im Wesentlichen sind die Fußbodenbeläge und Wandbeläge tw. nicht fachgerecht ausgeführt.

Auch sind Teilbereiche nicht fertig gestellt (Bad im Erdgeschoß, allgemeine Elektro-Leitungen, Fassadeninstandsetzung nach Wasserschaden, Geländer bei Terrasse).

#### Außenanlagen:

Straßenseitige Abgrenzung durch gemauerte und verputzte Sockel bzw. Brüstungen, tw. Plattenbelag (unfertig).

Zugangstüre Metall, Schaden im Bereich der Außenmauern, Metallschiebetor, Rigol.

Befestigter Zugangsweg Plattenbelag (Schäden bzw. Setzungen).

Großflächige Parkflächen mit Rasensteinen ausgelegt.

Einfriedung tw. Schalsteinmauerwerk, Holzlattenabgrenzung, tw. Maschendrahtzaun auf Metallstehern.

Gartengestaltung uneben, einfache Bepflanzung (Wildwuchs).

Umschwung Randsteineinfassung, Bekiesung (unfertig).

### 2.3. Zubehörobjekte

Küche wie im Befundteil beschrieben als pauschaler nützlicher Zeitwert.

### 2.4. Bestandsrechte

Es wird Eigenbenützung angegeben und somit Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

### 2.5. Grundbuch

Im A2-Blatt ist der Bauplatz angemerkt.

Die Verpflichtung gem. Pkt. 1. Bescheid vom 13.04.1979 hinsichtlich GST-NR. 119/17, .389:

MA 37/23 - Lemböckgasse 52/2/78

Wien, 1979 04 13

23. Bez. Lemböckgasse ONr. 52  
Grst.Nr. 119/17, 389  
EZ. 587 des Grundbuches der  
Kat.Gem. Siebenhirten

Zubau

### B e s c h e i d

Gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO.) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der Liegenschaft 23, Bezirk, Lemböckgasse ONr. 52, EZ. 587, Grst.Nr. 119/17, 389 des Grundbuches der Kat.Gem. Siebenhirten nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen:

Unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 31. Mai 1978, Zl.2222/78 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen wurde anschließend an das Einfamilienhaus ein ebenerdiger nicht unterkellertes Zubau errichtet.  
An der rechten Grundgrenze wurde ein Nebengebäude errichtet.

#### Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Zubau und das Nebengebäude sind über jederzeitiges Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung wieder abzutragen. Für diese Verpflichtung haften der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger und der jeweilige Grundeigentümer

Dies ist bei der Bewertung der Liegenschaft nicht mehr relevant, da der Zubau mittlerweile abgerissen wurde.

Zum C-Blatt:

Die Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

## 2.6. Baubehörde

Die Baubewilligung vom 10.08.2016 ist lt. Angabe des Bauamtes erloschen.

Nach Rücksprache könnte durch eine Fertigstellungsmeldung (bei Ausführung wie im Plan dargestellt) noch ein baubehördlicher Konsens erwirkt werden.

Anzumerken ist, dass augenscheinlich die Außenmaße dem Plan weitgehend entsprechen dürften, jedoch die innere Raumteilung sowie die Fens-  
terteilung und -anordnung nicht dem Plan entsprechend ausgeführt wur-  
den. Somit müsste eine Auswechslung des Einreichplanes erfolgen.  
Diese Unsicherheitsfaktoren werden mit der Marktanpassung berücksich-  
tigt.

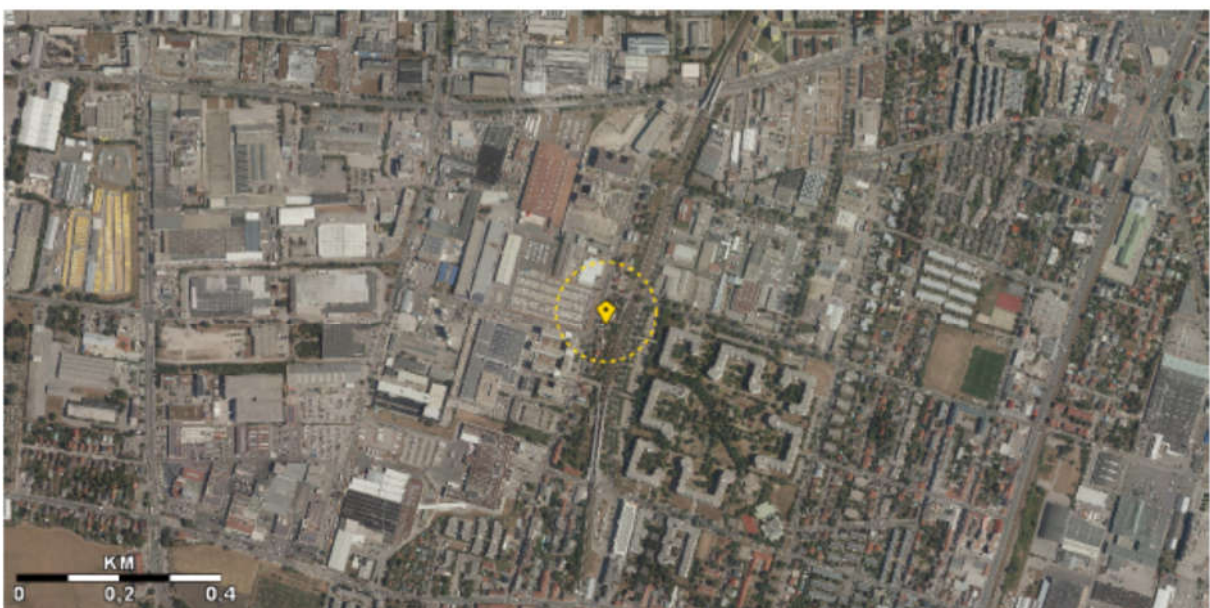
## 2.7. Baumbestand

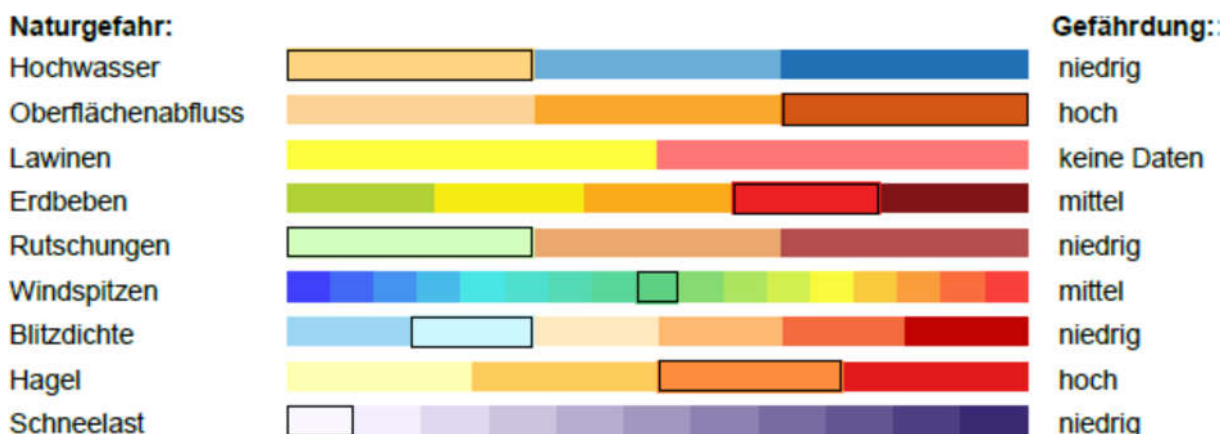
Augenscheinlich befinden sich auf der Liegenschaft keine Bäume, welche  
unter den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen  
könnten.

## 2.8. HORA-Pass

Adresse:                   Lemböckgasse 52, 1230 Wien  
Seehöhe:                   208 m  
Auswerteradius:         100 m  
Geogr. Koordinaten:    48,13285° N | 16,31022° O

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





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

## 2.9. Lärminfokarte



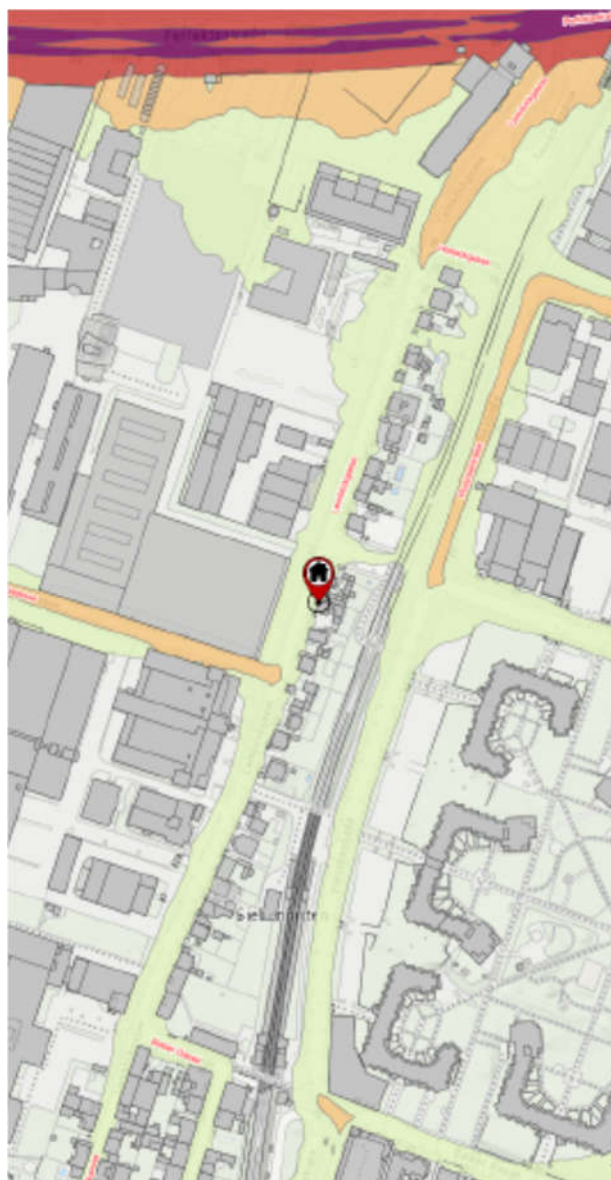
2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m

### Überblendung

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

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

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



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

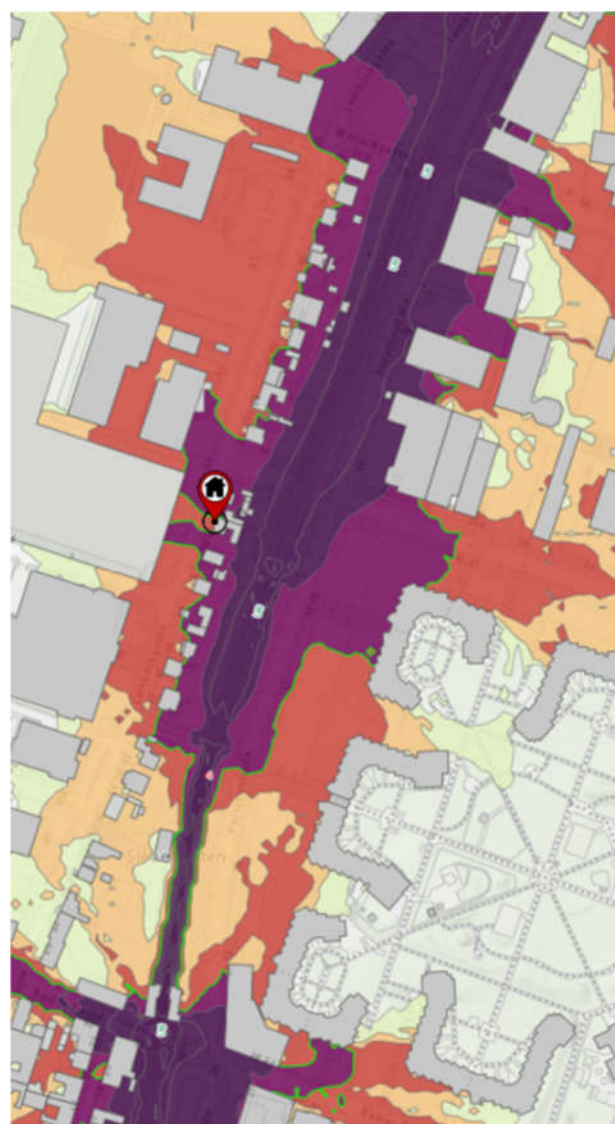
## 2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

### Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

**Hinweis:** Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



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

### 2.10. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 2.11. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.  
Augenscheinlich sind nicht alle Leitungen fachgerecht verlegt.

2.12. Einheitswertbescheid

**Einheitswertbescheid zum 01.01.2023**  
**Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz  
 Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 1808 Siebenhirten  
 Lageadresse: Lemboeckg 52, 1230 Wien  
 „ „

**GB 01808 Siebenhirten, EZ 587**

KG	GSt-Nr	Fläche (m <sup>2</sup> )
01808 Siebenhirten	118/8	192
01808 Siebenhirten	119/17	154
01808 Siebenhirten	.389	248

festgestellt:

**1) Einheitswert:**

Errechneter Einheitswert: 38.000 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert****51.300 Euro****2) Zurechnung des Einheitswertes:**

Bošnjaković Christian, geb. 23. November 1994

Anteil: 1/1

in Höhe von

**51.300,00 Euro****Begründung:****Berechnung des Einheitswertes****Bodenwert:**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert je m <sup>2</sup> (€)	Gesamtwert (€)
594	13,0811	7.770,17
594		7.770,17



**Gebäudewert:**

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³o.m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2023	EG	EG	630,0	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	24.036,52
2023	UE	Terassenüberd.	28,0	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	406,96
2023	1	OG	630,0	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	24.036,52
Gebäudewert									48.480,00

**Summe:**

Bebaute Fläche:	238 m²	
Gebäudewert		48.480,00
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		7.770,17
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	1.942,54
		=====
Summe Gebäudewert und Bodenwert		54.307,63
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	-	16.292,29
		=====
		38.015,34
Einheitswert		38.000,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		51.300,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben.(z.B. Grundsteuer).**

Mangels Abgabe einer Erklärung erfolgte die Ermittlung der Berechnungsgrundlagen von Amts wegen.

Die Neuberechnung des Einheitswertes war erforderlich, da aufgrund der vorliegenden Baubewilligung vom 10.08.2016 der Neubau eines Einfamilienhauses errichtet wurde. Die Kubatur wurde im Schätzungsweg anhand der abgenommenen Messdaten aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ermittelt.

## 2.13. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

GST-NR. 118/8:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Siebenhirten (1808)
Grundstück	118/8

Information:

Das Grundstück 118/8 in Siebenhirten (1808) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST-NR. 119/17:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Siebenhirten (1808)
Grundstück	119/17

Information:

Das Grundstück 119/17 in Siebenhirten (1808) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST-NR. .389:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Siebenhirten (1808)
Grundstück	.389

Information:

Das Grundstück .389 in Siebenhirten (1808) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## 2.14. Offene Gebühren und Abgaben

Gemäß Mitteilung des Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien bestanden zum Stichtag 10.05.2024 (Antwort auf Anfrage vom 10.05.2024):

### Wasser- und Abwassergebühren

Rückstand für den Zeitraum 01/2023 - 01/2024	€	2.532,20
--	---	----------

### Grundbesitzabgabe Grundsteuer:

Fällig am 15.05.2024	€	112,28
----------------------	---	--------

Fälligkeit für den Zeitraum 05/2023 - 02/2024:	€	557,58
--	---	--------

### Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschaftsgesetz,

fällig am 15.05.2024	€	68,23
----------------------	---	-------

Fälligkeit für den Zeitraum 05/2023 - 02/2024	€	272,90
---	---	--------

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

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

### 2.15. Sonstiges

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

### 2.16. Umsatzsteuer

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

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. **BEWERTUNG**

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

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

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Bodenwert dient das örtliche Preisbild von vergleichbaren Liegenschaften im Bauland ähnlicher Widmung, ähnlicher Lage mit ähnlichen Eigenschaften. Aus dem Jahren 2022 und 2023 konnten Vergleichstransaktionen von unbebauten Grundstücken in der KG Liesing und Siebenhirten erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 1.000,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bis rd. € 1.300,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erzielten. Diese Vergleichsdaten weisen bessere Lagen und auch bessere Ausnützbarkeit (Bebauungsbestimmungen) auf.

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschließung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ein Bodenwert rd. € 650,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als marktgerecht angesetzt werden.

Daraus rechnet sich der gebundene Bodenwert.

Bauwert:

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

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

- Bruttorauminhalt (vgl. umbauter Raum)
- Nutzflächen.

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

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

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

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

Das Ergebnis zeigt den Gebäude-Zeitwert.

Ein pauschal eingeschätzter Aufwand für den rückgestauten Reparaturaufwand (sowie für die Fertigstellung der unfertigen Bereiche wie Bad im EG) wird in Abzug gebracht.

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

Die Wertminderung durch verlorenen Aufwand begründet sich in der individuellen Bauart, der Größe, der Formgebung und Funktion sowie der tw. nicht fachgerechten Ausführung.

Die Summe der Komponenten ergibt den Bauwert - Zeitwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird die Marktanpassung mit einer Wagniskomponente für den fehlenden baubehördlichen Konsens berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird als angepasster, gerundeter Sachwert dargestellt.

#### Zubehör:

Die Einbauküche wird mit einem pauschalen Zeitwert eingeschätzt.

### 3.1 Sachwert

#### 3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca.	594 m <sup>2</sup>	Widmung Bauland	
		aufgeschlossen, bebaut	
	a	650 €	386.100 €

Somit gebundener Bodenwert	<u>386.100 €</u>
----------------------------	------------------

#### 3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	805 m <sup>3</sup>	BRI Erdgeschoß	
	a	700 €	563.284 €
ca.	727 m <sup>3</sup>	BRI Obergeschoß	
	a	700 €	508.596 €
			1.071.880 €

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

ca.	158,61 m <sup>2</sup>	Nfl Erdgeschoß	
	a	3.639 € ( )	577.132 €
ca.	137,43 m <sup>2</sup>	Nfl Obergeschoß	
	a	3.600 €	494.748 €
			1.071.880 €

	-15,0%	techn. Wertminderung	
v	35%	Anteil Substanz	-56.274 €
	-20,0%	techn. Wertminderung	
v	23%	Anteil Installationen	-49.306 €
	-20,0%	techn. Wertminderung	
v	42%	Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-90.038 €
entspr	-18,3%	Ø Wertminderung infolge Alters	
v	100%	Bauwerk gesamt	-195.618 €

Wertminderung infolge rückgestauter  
rückgestauter Reparaturaufwand sowie  
bauliche Fertigstellung

als Pauschale Grobschätzung	<u>-150.000 €</u>
Gebäude-Zeitwert Wohnhaus	<u>726.262 €</u>

zusätzlich nützlicher Zeitwert für  
Balkone, Terrasse, Befestigungen, Umfriedung, Tür,  
Tor, Gartengestaltung

5% v. Gebäude-Zeitwert	<u>36.313 €</u>
	<u>762.575 €</u>

-30% verlorener Bauaufwand	<u>-228.772 €</u>
----------------------------	-------------------

Bauwert -Zeitwert	<u>533.802 €</u>
-------------------	------------------

### 3.1.3 Sachwert

Bodenwert	386.100 €
Bauwert	533.802 €
rechnerischer Sachwert	<u>919.902 €</u>

-20% Marktanpassung für fehlende  
Baugenehmigung -183.980 €

angepasster Sachwert **735.922 €**

### 3.2 Schätzwert ohne Zubehör

**der gerundete, angepasste Sachwert 736.000 €**

### 3.3 Schätzwert Zubehör

nützlicher Zeitwert  
Küche 5.000 €

**der gerundete Wert 5.000 €**



#### 4. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit Einfamilienwohnhaus EZ 587 der KG 01808 Siebenhirten in 1230 Wien, Lemböckgasse 52, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum Mai 2024 geschätzt:

	<b>rd. €</b>	<b>736.000,--</b>
Wert Zubehör	<b>rd. €</b>	<b>5.000,--</b>

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

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