Für den Auftraggeber
Bezirksgericht Donaustadt
Dr, Adolf-Schärf-Platz 3
1229 Wien

§§ 81-96 EheG
Gülanber Toluay
Ali Ekber Toluay
90 FAM 10/25w BG Donaustadt

GUTACHTEN
Verkehrswert
1220 Wien, Arnikaweg 110

KG 01658 Hirschstetten EZ 755



Stichdatum **01.09.2026**

Verkehrswert = gemeiner Wert	€ 663.000

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben und Grundlagen 4
1.1 Auftrag 4
1.2 Verwendete Unterlagen 4
1.3 Allgemeine Vorbemerkung 5
2 Befund 6
2.1 Lage 6
2.2 Übersichtskarte 7
2.3 Luftbild 7
2.4 Grundstücksgrenzen und Widmung 8
2.5 Lärm 9
2.5.1 Lärmkarte 24h – gemittelt 9
2.6 Naturgefahren 9
2.7 Altlasten 10
2.8 Demographische Daten (Übersicht) 11
2.9 Demographie und Kaufkraft im Detail 12
2.9.1 Übersichtskarte (Mikro vs. Makro) 12
2.9.2 Demographie I (Allgemeines): 12
2.9.3 Demographie II (Herkunftsland und Staatsangehörigkeit): 14
2.9.4 Kaufkraft: 15
2.9.5 Gebäude: 15
2.10 Points of Interest 16
2.10.1 Wirtschaft und Öffentliche Einrichtungen 17
2.10.2 Erziehung und Bildung 17
2.10.3 Gesundheit 18
2.10.4 Shopping und Freizeit 18
2.10.5 Tourismus 19
2.11 Verkehr 19
2.11.1 Öffentliche Verkehrsmittel 20
2.11.2 Tankstellen und KFZ-Service 20
2.12 HORA-Pass 20
2.13 Flächenwidmung und Bebauungsplan 23
2.14 Grundbuchstand, Rechte und Pflichten 26
2.15 Kontamination 27

2.16 Bewilligungen und Bescheide ... 27
2.17 Anschlüsse ... 28
2.18 Sonstige wertbeeinflussende Merkmale ... 28
2.19 Zusammenfassende Lagekriterien ... 29
2.20 Gebäudebeschreibung ... 29
2.20.1 Allgemeine Informationen ... 29
2.20.2 Zusätzliche Informationen ... 29
2.20.3 Größe und Plan ... 30
2.20.4 Ausstattung und Zubehör ... 34
2.20.5 Baumängel und Bauschäden ... 34
2.20.6 Betriebskosten und Vorschreibung ... 35
2.21 Bestandsrechte und Belastungen ... 35
2.22 Entwicklungsmöglichkeit ... 35
3 Gutachten ... 36
3.1 Handelt es sich um ein Abbruchobjekt? ... 36
3.2 Verkehrswertfeststellung ... 36
3.3 Festlegung des Bewertungsverfahrens ... 37
3.3.1 Vergleichswertverfahren ... 37
3.3.2 Ertragswertverfahren ... 38
3.3.3 Sachwertverfahren ... 39
3.3.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 39
3.4 Bewertung Verkehrswert ... 39
3.4.1 Bodenwert / Freigrundanteil ... 39
3.4.2 Verkehrswertermittlung über das Sachwertverfahren ... 43
3.4.3 Verkehrswertfeststellung ... 44
3.4.4 Verifikation des Ergebnisses: ... 47
3.5 Zusammenfassung ... 48
4 Anlage: nachgewiesene Transaktionen ... 49
5 Anlage: Ergebnis örtliche Befundaufnahme ... 63

1 Allgemeine Angaben und Grundlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber	Bezirksgericht Donaustadt
Auftrag und Zweck	Aufgabenstellung durch das Gericht: • Feststellung des Werts der Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Einfamilienhaus samt Garage zum Zeitpunkt der Befundaufnahme. • Handelt es sich um ein Abbruchobjekt und sind die Abrisskosten daher als Negativwert bei der Verkehrswertfeststellung zu berücksichtigen?
Bewertungsgegenstand	1220 Wien, Arnikaweg 110 - Einfamilienwohnhaus
Bewertungsstichtag	01.09.2026
Qualitätsstichtag	01.09.2026
Datum der Befundaufnahme	02.09.2026
Anwesende Personen	Siehe „5 Anlage: Ergebnis örtliche Befundaufnahme“
Verwendete Unterlagen	Baupläne (MA37), Kaufpreissammlung
Annahmen	Keine Bestandsverträge, Eigennutzung
Besondere Annahmen	keine

1.2 Verwendete Unterlagen

- Grundbuch und Recherche im Grundbuchsgericht
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Flächenwidmung und Katasterplan (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)
- Orthofotos www.wien.at, www.google.at, www.bing.at
- Altlasten-GIS: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis
- Internetpreisrecherche www.immomapping.com , www.immonetzt.at
- Unterlagen von Hausverwaltung (sofern vorhanden)
- Lagedaten, allgemeine Informationen http://www.checkmyplace.com/data_sources.html
- Allgemeine Informationen ua von basemap, BEV, BMI, BMLV, data.gv.at, European Environment Agency, google maps, immobilien.net, immoblienscout 24, ksv1870, Lärminfo.at, Open Data Inside, umweltbundesamt.at, webreal, wikipedia, ZAMG, zipcar
- Literatur:
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
    - Bewertungsgesetz – BewG, in der Fassung BGBl Nr. 148/1955
    - Grundstückswertverordnung – GrWV in der Fassung von BGl II Nr. 442/2015
    - ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung 3-2022
    - Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3.Auflage, 2014
    - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
    - Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
    - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, 2017
    - Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2009
    - Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog 2020
    - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, Seiser+Seiser, 2020
    - Die Bewertung von Wohnimmobilien, Schwirley/Dickersbach 3. Auflage
    - Grundeinlöse und Enteignung, Probst 2017
    - Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage

1.3 Allgemeine Vorbemerkung

- Es wird der Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach den darin genannten Methoden ermittelt.
- Der gemeine Wert wird nach Bewertungsordnung und der Grundstückswert wird nach Grundstückswertverordnung ermittelt.
- Es fand keine Untersuchung der Bodenverhältnisse statt.
- Alle Preise bzw Währungsangaben sind in Euro, Flächenmaße in Quadratmetern
- Der Bau- und Erhaltungszustand der Immobilie wurde nur durch äußeren Augenschein befundet und kategorisiert. Es fanden auftragsgemäß keine weitergehenden bautechnische und insbesondere keine zerstörenden Untersuchungen statt. Detaillierte Untersuchungen fanden nicht statt, sodass Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffen auf Annahme beruhen. Es handelt sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten und auch nicht um eine Untersuchung nach ÖNORM 1300 („Objektsicherheit“) oder ÖNORM B/EN 1998-1 und Eorocde8 („Erdbebensicherheit“).
- Es fanden keine Überprüfung auf behördliche Genehmigungen (Baubescheide etc) statt, außer diese sind explizit erwähnt.
- Fahrnisse (Einrichtungsgegenstände) sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Befundaufnahme und der Bewertung.
- Nach Altlasten oder Kontaminierungen wurde nicht untersucht, da das auch nicht das Fachgebiet des Sachverständigen ist. Die Bewertung erfolgt auf der Basis des Altlasten-GIS. Auch Flächen, die nicht im Kataster aufscheinen sind nicht notwendigerweise frei von Altlasten oder Kontaminationen
- Die konkret angesetzten Herstellkosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Sanierungskosten) werden vom SV unter der Annahme von marktkonformer Durchführung aus Erfahrungssätzen für den entsprechenden Gebäudetyp, Nutzung und Nutzungsdauer angesetzt
- Bei der Befundaufnahme und insbesondere bei der örtlichen Besichtigung werden die Fakten in einer üblichen ordnungsgenäßen und angemessenen Weise aufgenommen.
- Haftungsausschluss: Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag des Auftraggebers. Eine Haftung gegenüber Dritten wird explizit ausgeschlossen, außer diese wurden bei der Auftragserteilung schriftlich bekanntgegeben.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
- Das Gutachten wurde mit großer Sorgfalt und erhöhten Haftungsmaßstäben durchgeführt (Sachverständigenhaftung nach ABGB). Aufgrund des Charakters des Gutachtens werden Haftungen und Gewährleistungsansprüche, unabhängig aus welchem rechtlichen Grund, mit dem Auftragswert des Gutachtens begrenzt. Ansprüche oder Mängel sind innerhalb von 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen anzuzeigen.
- Es wird jegliche Haftung des Sachverständigen für die tatsächliche Widmung sowie die sich dar-aus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, die tatsächlich erzielbaren Bruttogrundflächen/Netto-grundflächen bzw. Bruttogeschoßflächen/Nettonutzflächen sowie die Anzahl der möglichen bzw. sicherzustellenden KFZ-Stellplätze, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.
- Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „ künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.
- Werden weitere Fakten oder Information bekannt, behält sich der Sachverständige vor, sein Gutachten anzupassen.

2 Befund

2.1 Lage

Die Liegenschaft befindet sich in 1220 Wien, Arnikaweg 110 in Wien Donaustadt.

Der Bezirk **Donaustadt** liegt im Osten Wiens und ist mit einer Fläche von 102,34 km² der größte Wiener Gemeindebezirk. Die Donaustadt nimmt dabei 24,6 % der Fläche Wiens ein.

Durch die Donauregulierung 1870–1875 wurde das Gebiet des heutigen Bezirkes radikal verändert. Hatte sich die Donau ursprünglich in zahlreiche ins Marchfeld ausgreifende Arme aufgefächert, so wurde sie nun in ein breites Bett gezwungen. Bestehen gebliebene Altarme fungieren als Erholungs- und Naturschutzgebiete. Da sich die Hochwassergefahr nicht endgültig entschärfte, errichtete man 1972–1987 parallel zur Donau ein als Neue Donau bezeichnetes Entlastungsgerinne und die Donauinsel.

Die Bezirksgrenze verläuft im Westen Großteiles am linken Ufer der Donau (der Strom selbst zählt zum 2. Bezirk), vom Praterspitz stromabwärts (im Bereich der Lobau) in der Mitte des Stromes mit dem 11. Bezirk (Bezirksteil Albern) und Schwechat bzw. dessen Stadtteil Mannswörth als Nachbarn. Der südliche Teil von Donauinsel, Neuer und Alter Donau und die Lobau (Wiens Anteil am Nationalpark Donauauen) gehören zum Bezirk.

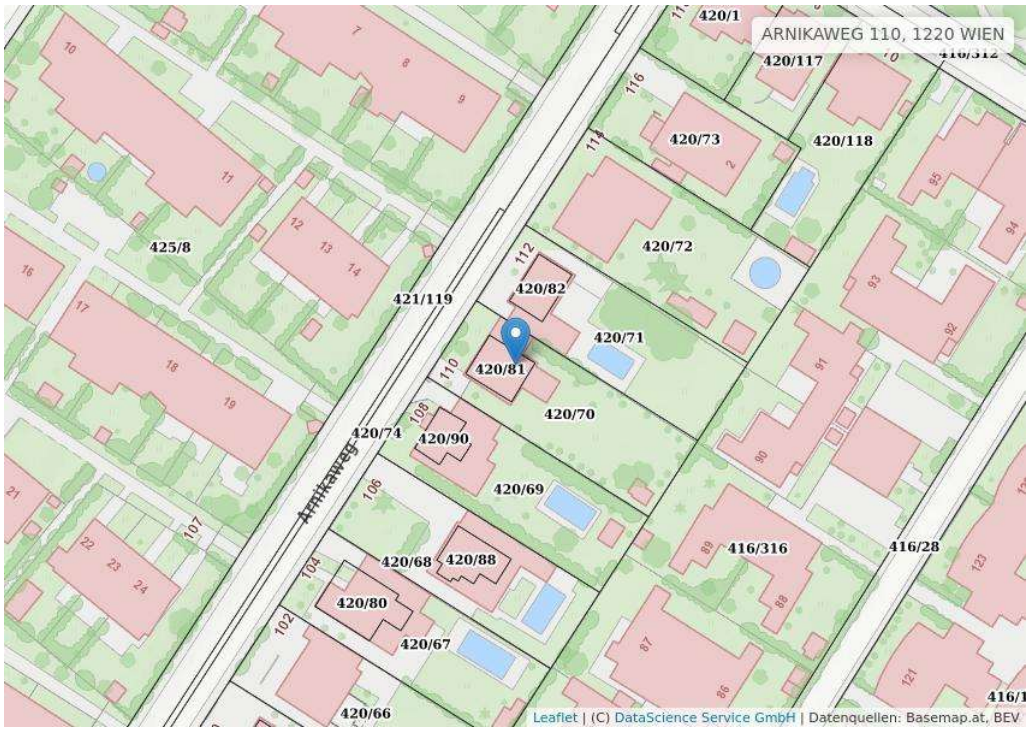
Im Osten und Norden hat die Donaustadt Anteil am Marchfeld. Insgesamt nehmen Grünflächen 59 % des Bezirksgebietes ein, womit 30 % aller Wiener Grünflächen im 22. Bezirk liegen.

Die höchste Erhebung des Bezirks ist die Deponie Rautenweg mit 205 Metern über Adria.

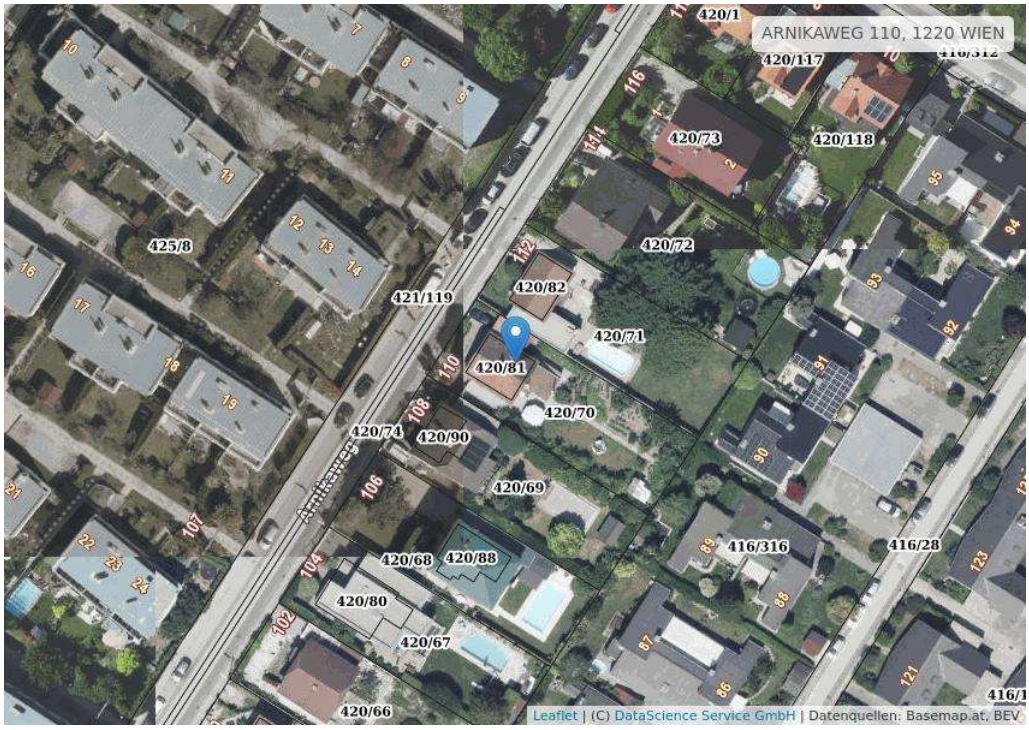
Die Baufläche der Donaustadt umfasst 25,00 % (Wienweit 33,32 %) der Bezirksfläche, wobei dies der zweitniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 57,4 % auf Wohnbauflächen und 28,4 % Betriebsbaugebiet. Donaustadt verfügt damit über einen sehr hohen Anteil an Betriebsgeländen. Der Anteil von Flächen die dem kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Bereich gewidmet sind, fällt mit 6,0 % Anteil an der Baufläche sehr gering aus. Grünflächen nehmen in der Donaustadt einen Gesamtanteil von 58,4 % ein. 51,87 % der Grünfläche entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Wert der nur von Favoriten und Floridsdorf übertroffen wird. Der Großteil der restlichen Grünfläche entfällt mit 25,71 % auf Wälder (Lobau) bzw. mit 13,45 % auf Wiesen. Mit einem Anteil von 8,60 % an der Bezirksfläche nehmen Gewässer einen sehr hohen Stellenwert in der Nutzungsart ein. Hier sind vor allem die Wasserflächen der Donau sowie ihrer Altarme ausschlaggebend. Der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 8,02 % der zweitniedrigste Wert Wiens

Quelle: www.wikipedia.org

2.2 Übersichtskarte



2.3 Luftbild

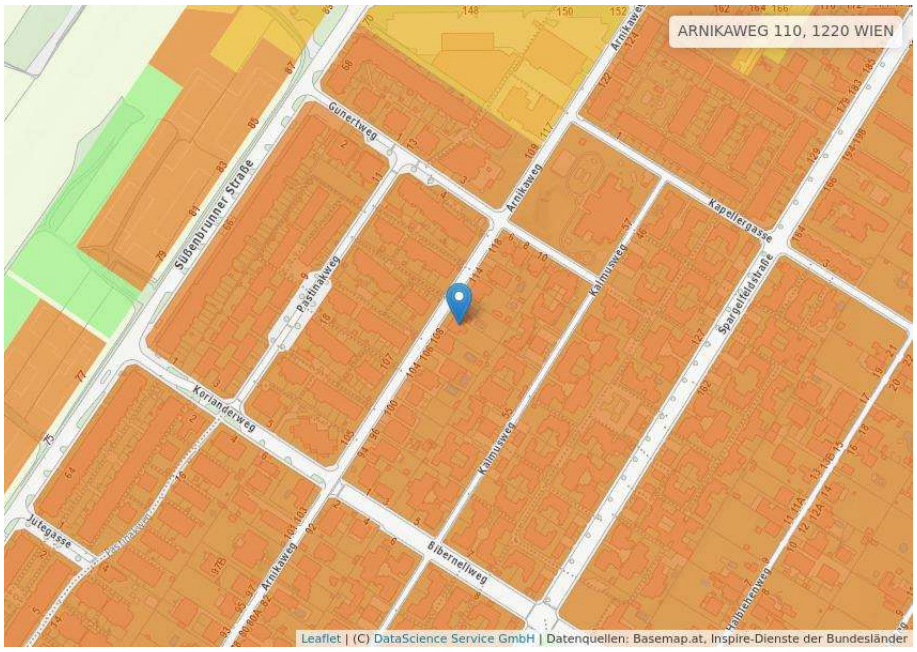


2.4 Grundstücksgrenzen und Widmung

Übersichtskarte:



Detailansicht:



Widmungskategorie: Wohngebiet Bauklasse 1

2.5 Lärm

2.5.1 Lärmkarte 24h – gemittelt



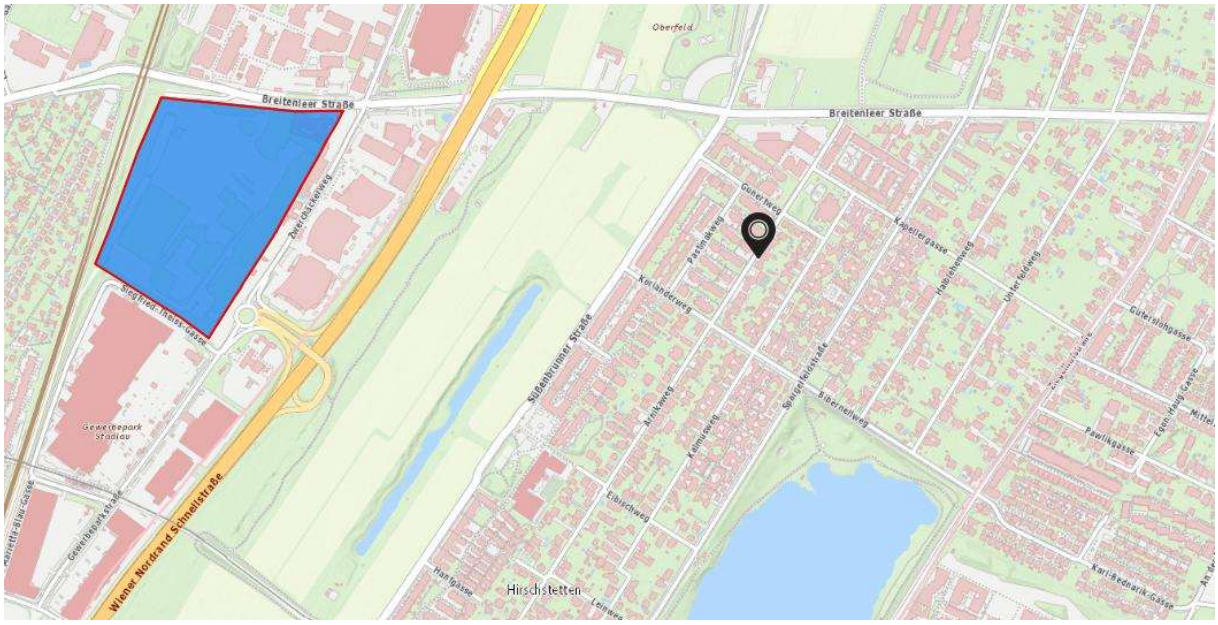
2.6 Naturgefahren

Keine Daten im Ausschnitt

2.7 Altlasten

Aktuell werden aufgrund der letzten Novelle des Altlastensanierungsgesetz keine Verdachtsflächen mehr bekanntgegeben.

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



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

Legende

Flächentyp:

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status:



Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte, es wurden keinerlei weitere Untersuchungen angestellt.

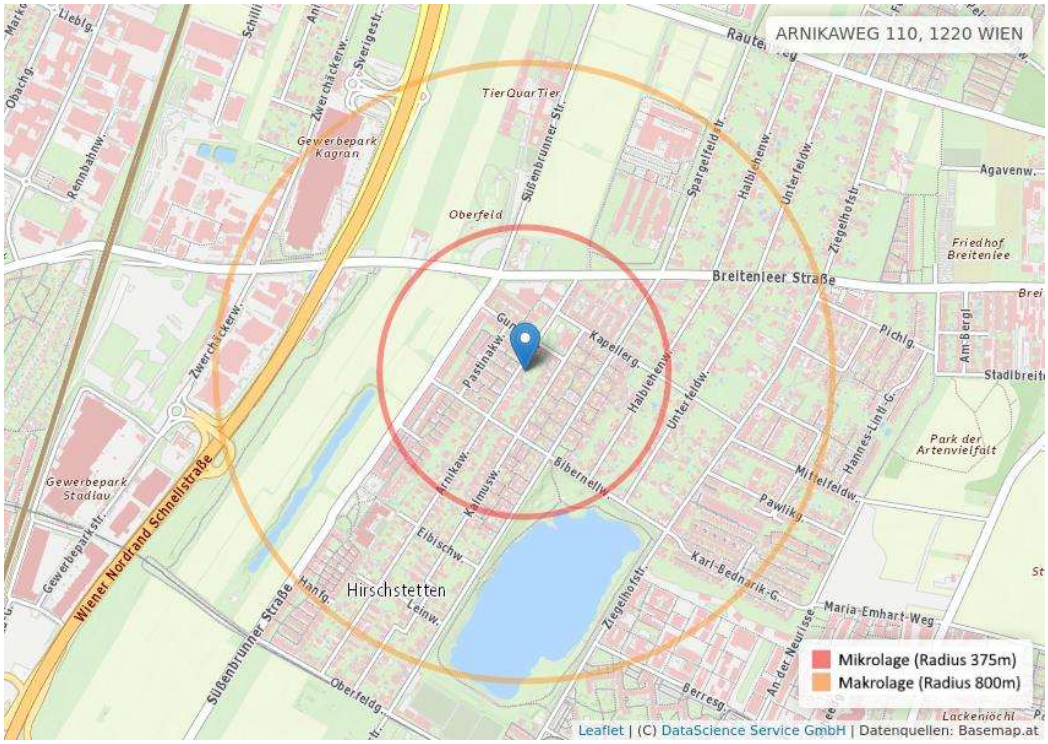
Die durchgeführte Recherche zeigt, dass das befundgegenständliche Grundstück frei von Altlasten ist. Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und bedeutet keineswegs, dass nicht trotzdem eine Kontaminierung auf dieser Liegenschaft vorliegen könnte. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

2.8 Demographische Daten (Übersicht)

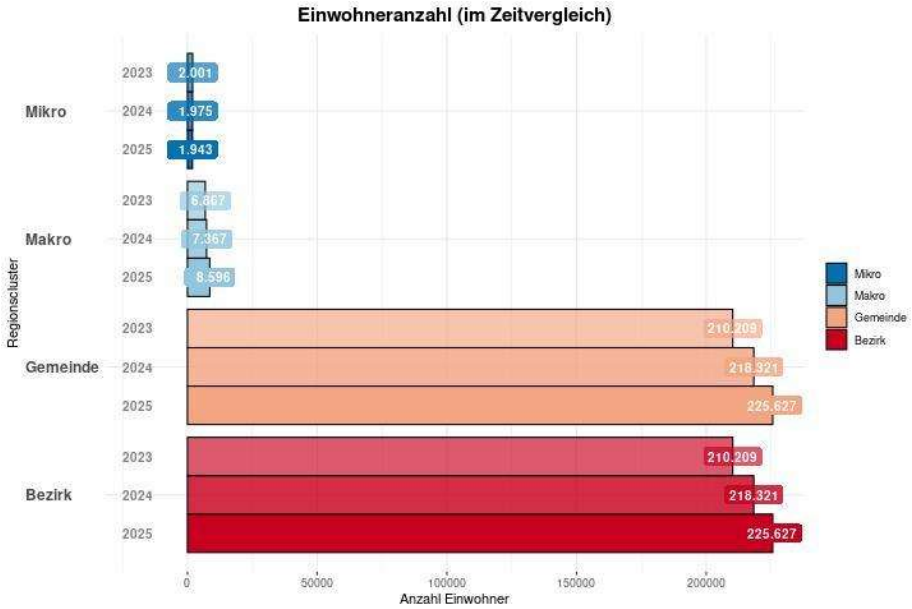
Attribut	Wert
Bevölkerung absolut	219.082
Anteil der Personen unter 15 Jahren	16 % [36.149]
Anteil der Personen über 65 Jahren	15 % [32.862]
Anteil ausländischer Staatsangehöriger	27 % [60.028]
Erwerbstätigenquote der 15 bis 64-Jährigen	69 % [152.043]
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	9 % [20.156]
Anteil der Personen mit Abschluss (Lehre, Matura)	56 % [123.343]
Anteil der Personen mit Universitätsabschluss	20 % [44.912]
Anteil der Auspendler an den Erwerbstätigen am Wohnort	11 % [23.880]
Zahl der Privathaushalte	99.132
Durchschnittliche Haushaltsgröße (in Personen)	2,2
Zahl der Familien	58.930
Unternehmen	9.570
Arbeitsstätten	11.054
Beschäftigte in den Arbeitsstätten	77.198

2.9 Demographie und Kaufkraft im Detail

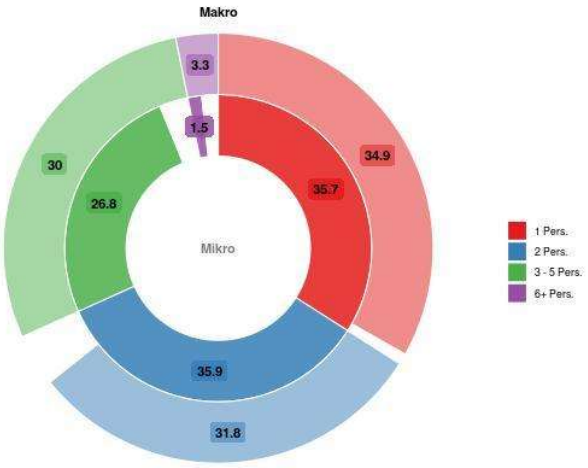
2.9.1 Übersichtskarte (Mikro vs. Makro)



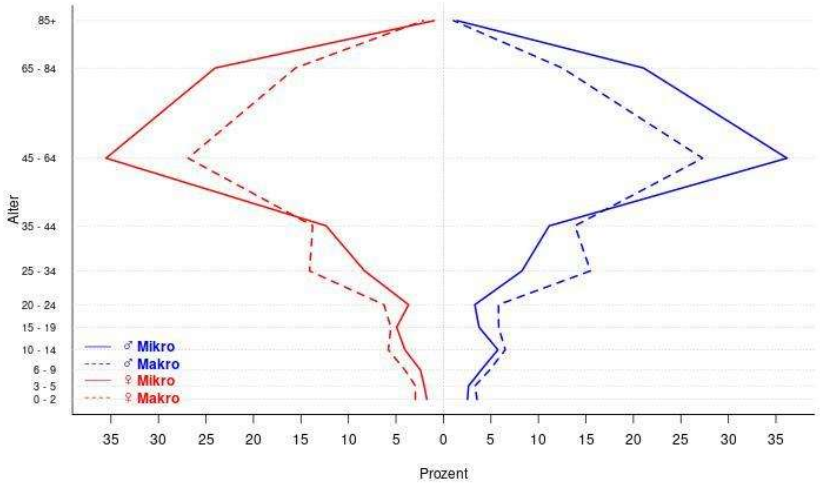
2.9.2 Demographie I (Allgemeines):



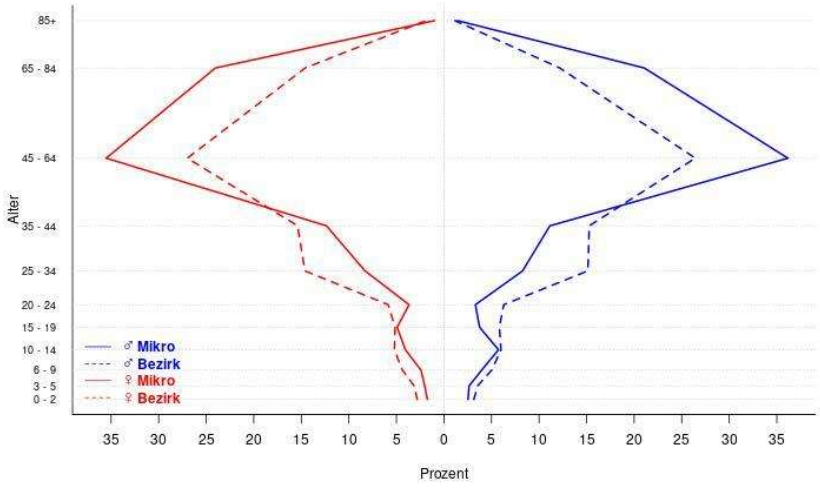
Haushaltsgrössen



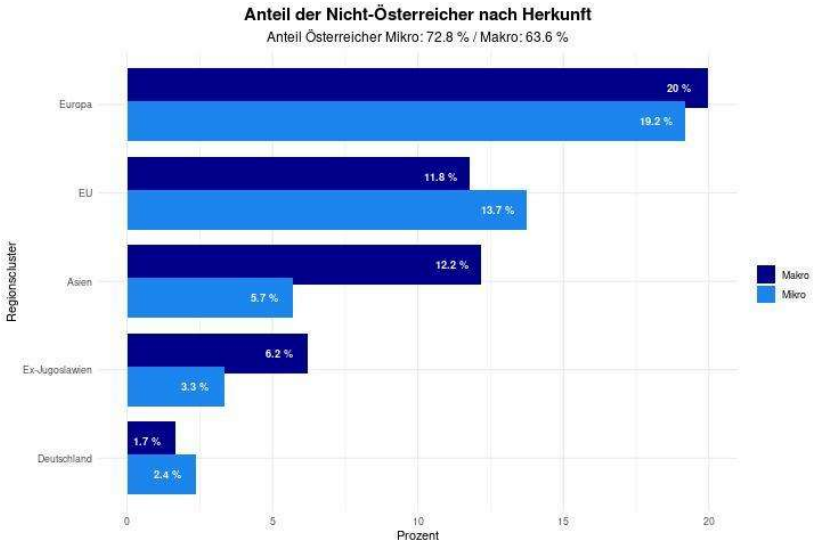
Altersverteilung nach Geschlecht

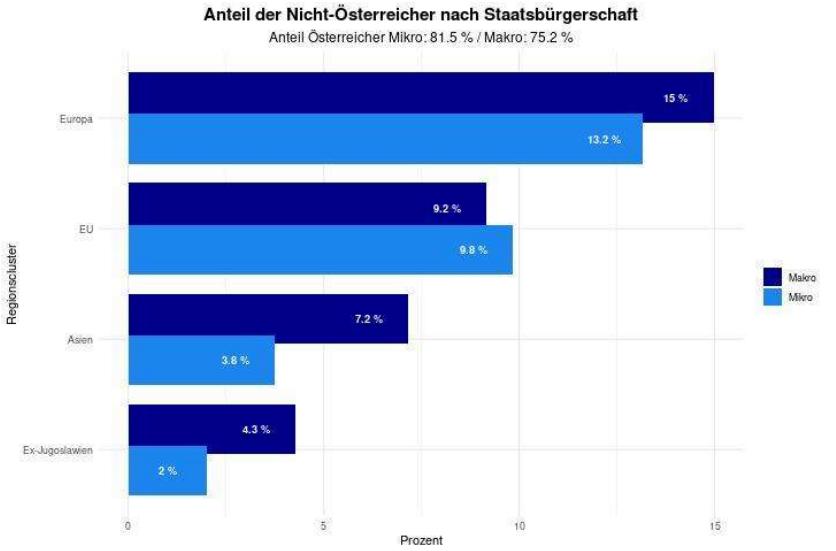


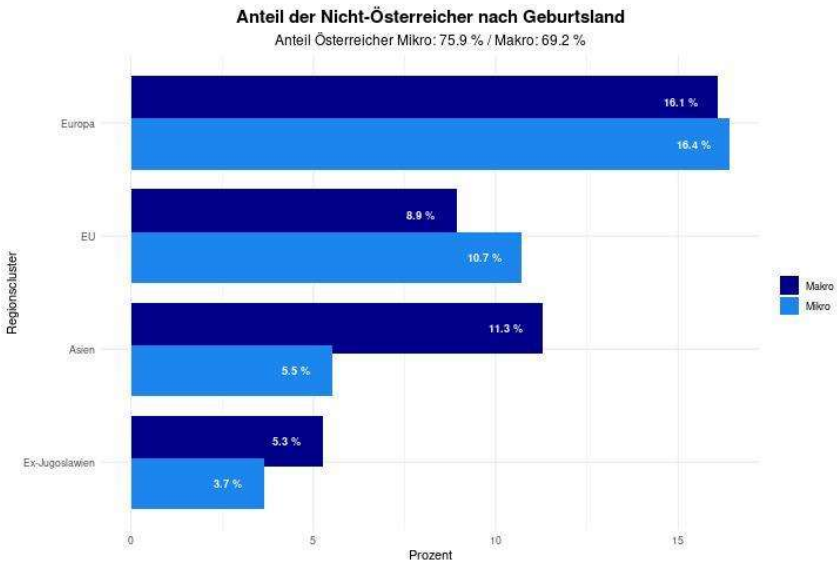
Altersverteilung nach Geschlecht



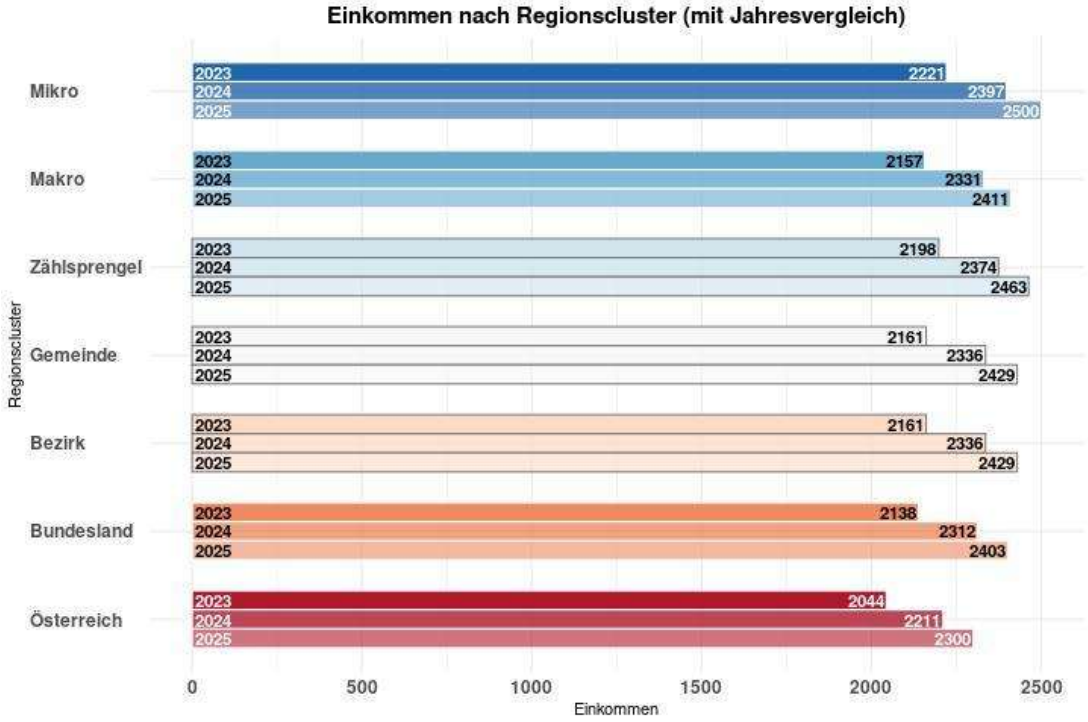
2.9.3 Demographie II (Herkunftsland und Staatsangehörigkeit):







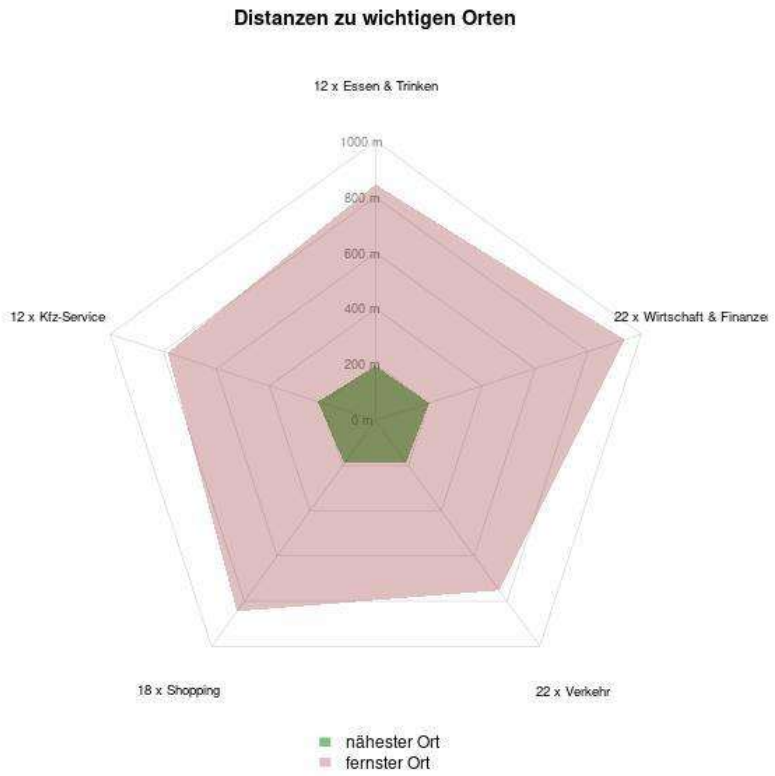
2.9.4 Kaufkraft:



2.9.5 Gebäude:

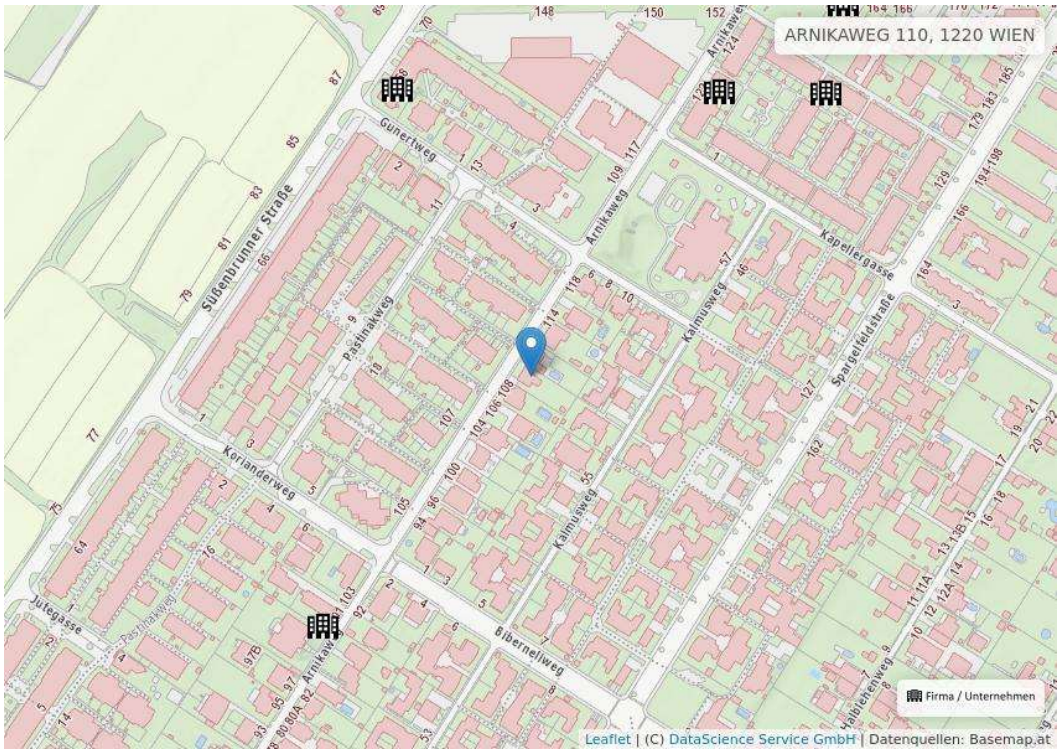


2.10 Points of Interest

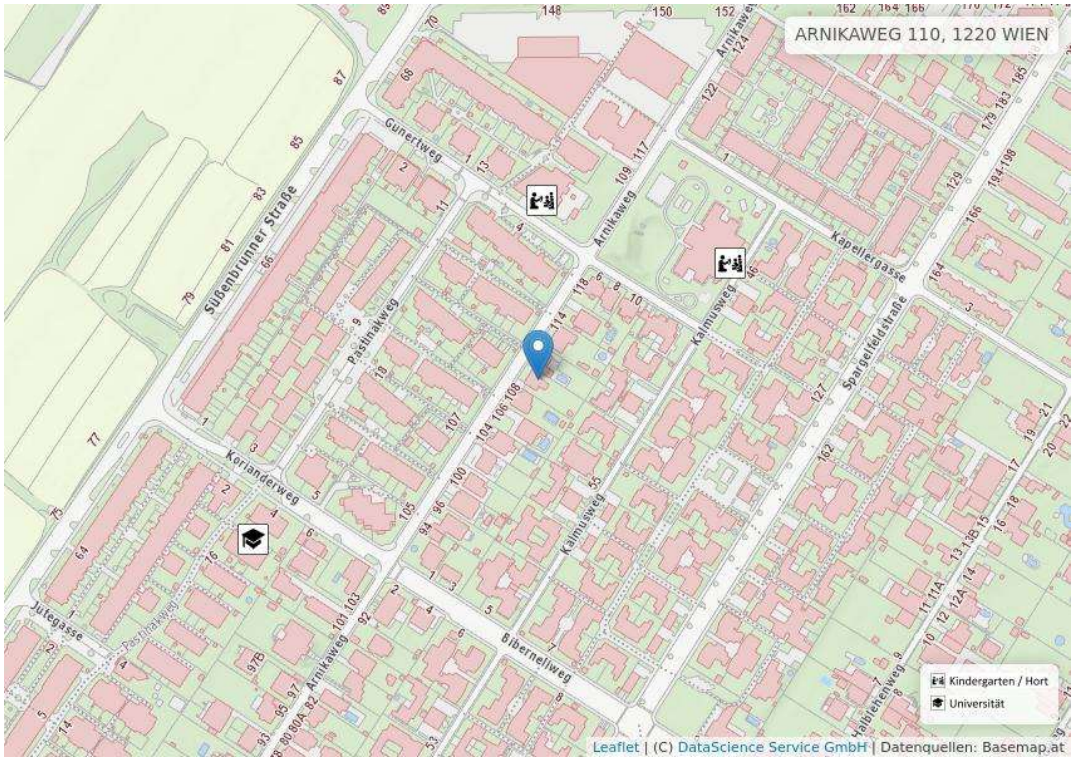


Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	Stillberatung Karin Zabaneh Seestadt Aspern	3.018	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Prof Bernhardt	154	4
Shopping	Markt	Billa	190	4
Bildungseinrichtungen	Schule	Volksschule Wien-Donaustadt, Pastinakweg	552	12
Bildungseinrichtungen	Schule	Mittelschule Wien-Donaustadt, Scheedgasse	1.211	25
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Kindergarten	114	3
Essen & Trinken	Restaurant	Eat Happy Billa	195	4
Wirtschaft & Finanzen	Bank	UniCredit Bank Austria	1.279	26
Freizeit	Park- und Erholungsfläche	Jakob-Bindel-Park	543	11
Freizeit	Theater	Hee Haw Pickin' Band	1.464	30

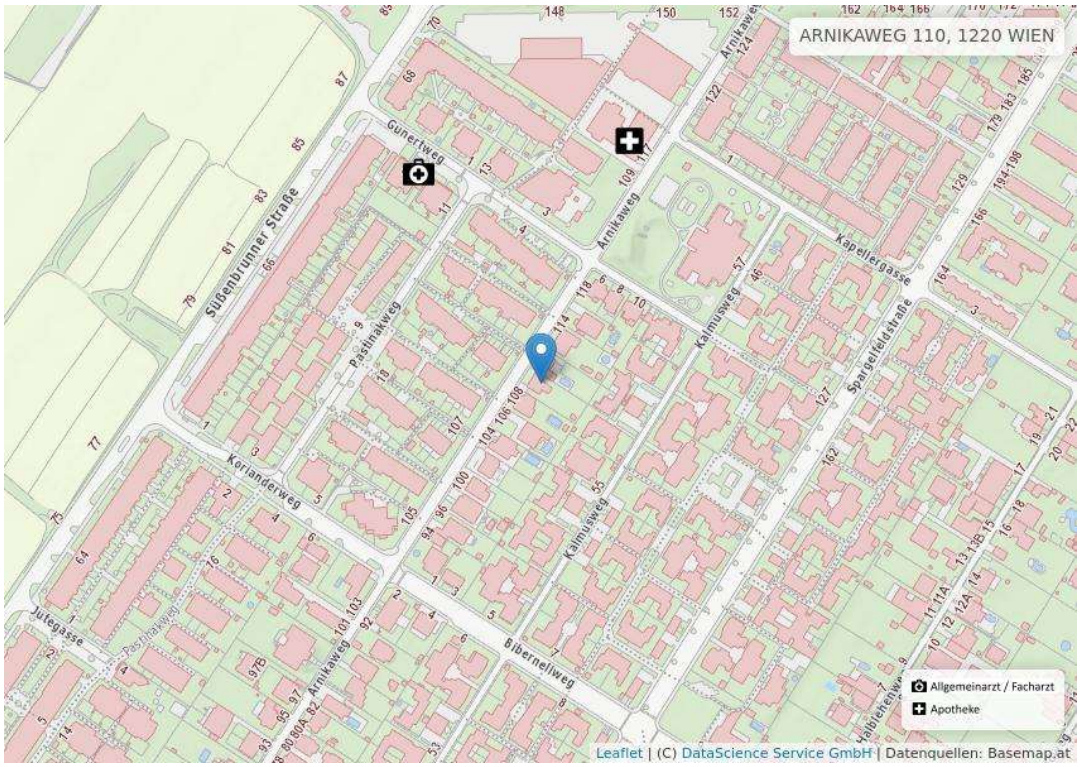
2.10.1 Wirtschaft und Öffentliche Einrichtungen



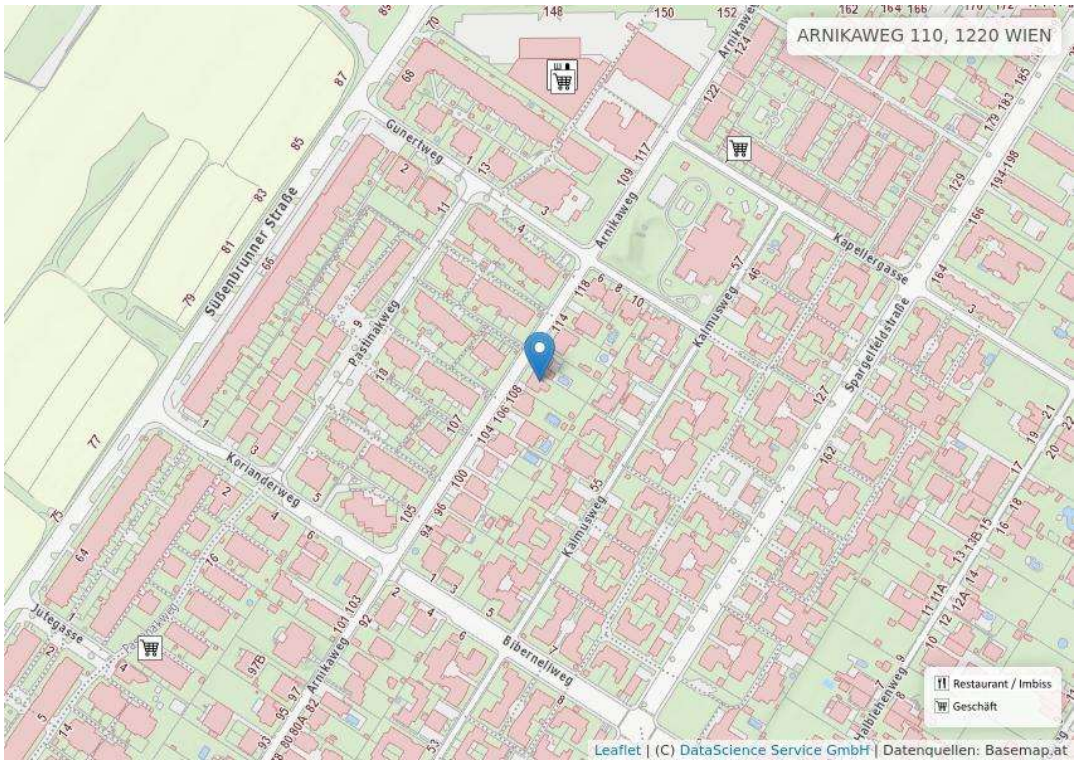
2.10.2 Erziehung und Bildung



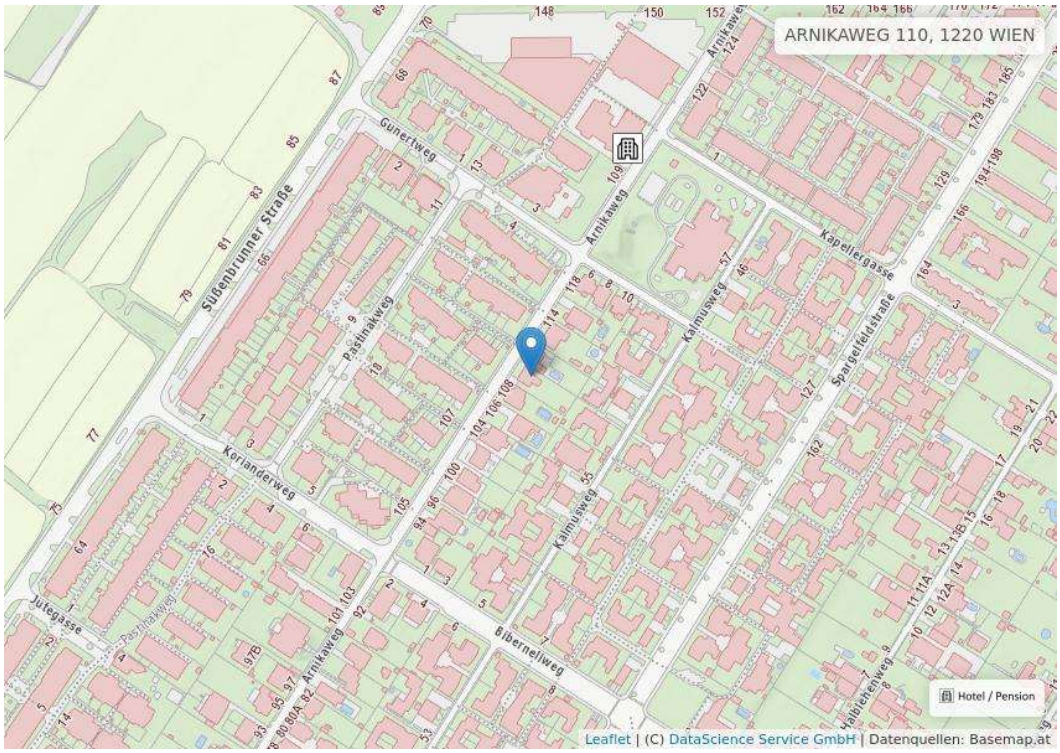
2.10.3 Gesundheit



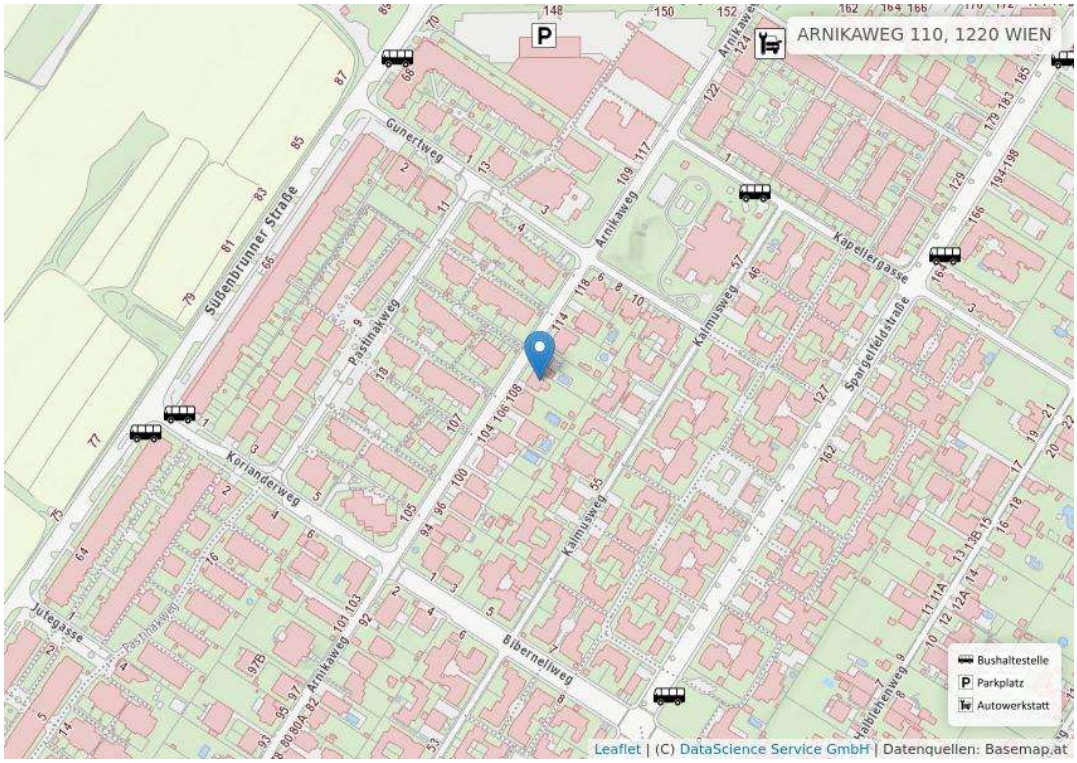
2.10.4 Shopping und Freizeit



2.10.5 Tourismus



2.11 Verkehr



2.11.1 Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Kalmusweg	181	4
Bushaltestelle	Bibernellweg	215	5
Bushaltestelle	Gunertweg	223	5
Straßenbahnhaltestelle	Spargelfeldstraße	961	20
Straßenbahnhaltestelle	Süßenbrunner Straße/Oberfeldgasse	978	20
U-Bahn	Hausfeldstraße	1.860	38
U-Bahn	Rennbahnweg	2.315	47
Bahnhof	Wien Erzherzog-Karl-Straße	2.889	58
Bahnhof	Wien Leopoldau	3.865	> 60
Flughafen	Flughafen Wien-Schwechat	15.630	

2.11.2 Tankstellen und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Parkplatz	Breitenleer Str. 148 Parking	219	1
Autowerkstatt	Mrc-Technik	259	1
Elektrotankstelle	Da Emobil	459	2
Autowaschanlage	Omv Top Wash	510	2
Tankstelle	OMV	527	2
Autobahnanschluss	Breitenleer Straße	625	2
Parkplatz	Apcoa Parking	628	2

2.12 HORA-Pass

Hoch-wasser	Oberfl.-abfluss	Lawinen	Erdbeben	Rutschung	Wind-spitzen	Blitzdichte	Hagel	Schnee-last
keine Daten	mittel	keine Daten	mittel	niedrig	mittel	niedrig	hoch	niedrig

WARNUNG VOR: Hagel, Hitzeepisoden

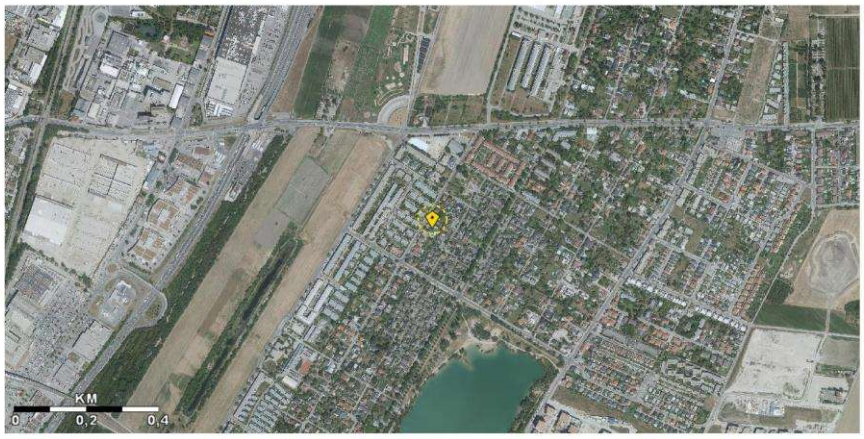
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Arnikaweg 110, 1220 Wien
Seehöhe:	159 m
Auswerteradius:	40 m
Geogr. Koordinaten:	48,24920° N | 16,47823° O

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



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

HORA-Pass 48,24920° N; 16,47823° O; Datum: 31.08.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

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

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,24920° N; 16,47823° O; Datum: 31.08.2026 Seite 2 / 2

2.13 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan werden die zukünftigen möglichen Nutzungen und die "Bebauungsregeln" für ein Gebiet festgelegt.

Die roten Zeichen sind die Abkürzungen für die Bebauungsbestimmungen und für die Flächenwidmung. Alle anderen Zeichen beschreiben - so wie ein Stadtplan - die bestehende Situation: Gebäude, Straßen et cetera.

Rote Zeichen werden wie folgt unterschieden:

- **Großbuchstaben**, wie zum Beispiel W oder GB, geben im Allgemeinen die Flächenwidmung (**Widmungsarten**) an. Mit der Flächenwidmung wird festgelegt, wie Grund und Boden künftig genutzt werden kann.
- **Römische Ziffern**, wie zum Beispiel III, bestimmen die **Bauklasse** und geben damit die zulässige Gebäudehöhe an.
- **Kleinbuchstaben**, wie zum Beispiel g, geben Auskunft über die **Bauweise.**
- **Linien**, wie zum Beispiel ------, sind *Grenzen* zwischen Gebieten mit verschiedenen Widmungen oder mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen.

Widmungsarten der Wiener Bauordnung:

Grünland

Zeichen	Erklärung
L	**Ländliche Gebiete.** Das sind Flächen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. In ländlichen Gebieten dürfen nur Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, wie zum Beispiel landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Glashäuser, Wohnhäuser von Landwirtinnen und Landwirten et cetera.
E	**Erholungsgebiete.** Das sind Bereiche, die für Anlagen bestimmt sind, die der Erholung der Bevölkerung dienen. Es dürfen nur jene Bauten errichtet werden, die für die Erhaltung oder Benutzung dieser Anlagen erforderlich sind, wie zum Beispiel Kleingartengebiete, Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen, Parkanlagen oder Sport- und Spielplätze.
Ekl	**Kleingartengebiete**
Eklw	**Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen**
Epk	**Parkanlagen**
Esp	**Sport- und Spielplätze**
F	**Friedhöfe**

Grünland - Schutzgebiete

Zeichen	Erklärung
Sww	Der **Wald- und Wiesengürtel** ist für die Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt. Hier sind nur jene Bauten zulässig, die der Erholung der Allgemeinheit dienen, wie zum Beispiel Ausflugsgasthöfe. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.

SwwL	Der **Wald- und Wiesengürtel** ist ausschließlich der **landwirtschaftlichen Nutzung** vorbehalten. Hier sind nur landwirtschaftliche Nutzbauten zulässig, die keine Wohnräume enthalten.
Spk	**Parkschutzgebiete** sind Flächen, die für Gartenanlagen bestimmt sind.

Bauland

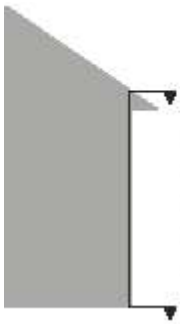
Zeichen	Erklärung
W	**Wohngebiete** sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.
WGV	**Wohngebiet- Geschäftsviertel** - Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe et cetera genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5 Meter über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	**Gartensiedlungsgebiete** - Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	**Gemischte Baugebiete** sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des gemischten Baugebietes können als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
GBGV	**Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel**
GBBG	**Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet**
IG	**Industriegebiete** - Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

Verkehrsbänder & Sondergebiete

Zeichen	Erklärung
VB	**Verkehrsbänder** sind Straßenzüge oder Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung, wie zum Beispiel Autobahnen, Eisenbahnlinien und Bahnhöfe.
SO	**Sondergebiete** sind Ausstellungsflächen, Flächen für Kläranlagen, Müllverbrennungsanlagen, Wasserbehälter et cetera. In Sondergebieten dürfen nur jene Gebäude errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.

Bauklassen der Wiener Bauordnung:

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

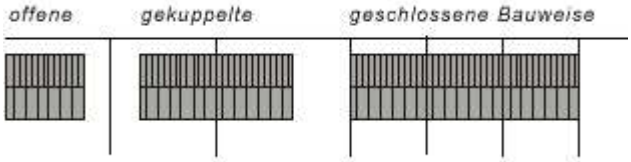


Zulässige Gebäudehöhen:
Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,
Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,
Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,
Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,
Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m,
Bauklasse VI mindestens 26 m

Bauweise und Schutzzonen der Wiener Bauordnung:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können unter anderem folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Zeichen	Erklärung
o	**offene Bauweise**
gk	**gekuppelte Bauweise**
g	**geschlossene Bauweise**



Darüber hinaus können nach § 5, Absatz 4 der Bauordnung für Wien zusätzliche Bebauungsbestimmungen und Schutzzonen festgelegt werden. Die häufigsten sind:

Zeichen	Erklärung
100 m² oder 20%	**Beschränkung der bebaubaren Fläche** eines Bauplatzes
14 m	**Beschränkung der Gebäudehöhe**
Ekz	**Einkaufszentren** dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
ÖZ	**Grundflächen für öffentliche Zwecke**; Hier ist eine Enteignung möglich.
Str	**Strukturen** sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, zum Beispiel für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren und ähnliches.
G	**Gärtnerisch zu gestaltende** Grundstücksflächen
BB	**Besondere Bestimmungen** sind im Allgemeinen Festlegungen, die im Textteil des Bebauungsplanes genau erklärt sind.

Flächenwidmung und Bebauungsplan der Liegenschaft

Die Liegenschaft verfügt über folgende Widmung:



Widmungen: W I 6,5m o

Quelle: www.wien.gv.at

Die Bebauung entspricht der Widmung und ist als **nicht** voll ausgeschöpft zu betrachten, mit dem Bestandsgebäude auch kaum sinnvoll ausnutzbar.

2.14 Grundbuchstand, Rechte und Pflichten

```
KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten                          EINLAGEZAHL   755
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

*******************************************************************************
Letzte TZ 4440/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   420/70    GST-Fläche        *       580
             Bauf.(10)                  44
             Gärten(10)                536  Arnikaweg 110
   420/81    Bauf.(10)                  73
   GESAMTFLÄCHE                        653
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a TZ eines anderen Gerichtes 1137/1951 Bauverbot gem Pkt 2 Bescheid
         1950-07-20
      b TZ eines anderen Gerichtes 1137/1951 Verpflichtung zur Herstellung der
         Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1950-07-20 und Übergabe
      c TZ eines anderen Gerichtes 1137/1951 Bauplatz (auf) Gst 420/70 420/81
   2  a 737/1979 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung
************************************ B ************************************
   3 ANTEIL: 1/2
     Ali Ekber Toluay
     GEB: 1963-01-01 ADR: Arnikaweg 110, Wien   1220
      a 212/2012 Kaufvertrag 2011-11-22 Eigentumsrecht
```

```
      c 4549/2024 Klage (LGZ Wien - 27 Cg 27/24y)
      d 4440/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (20 E 39/26g)
   4 ANTEIL: 1/2
     Erwin Toluay
     GEB: 1989-09-03 ADR: Arnikaweg 110, Wien   1220
      a 212/2012 Kaufvertrag 2011-11-22 Eigentumsrecht
      c 4549/2024 Klage (LGZ Wien - 27 Cg 27/24y)
      d 4440/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (20 E 39/26g)
********************************** C ************************************
   2    gelöscht

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

*******************************************************************************
```

Die Eintragungen im A2-Blatt sind augenscheinlich als obsolet zu betrachten. Das Erwirken einer bescheidmäßigen Löschungsurkunde ist nicht Bestandteil der Gutachtenerstellung (Gehsteigübernahme MA28-G-14906/99)

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden vom SV nicht erhoben bzw. wurden ihm auch nicht mitgeteilt und werden somit nicht berücksichtigt.

Es erfolgt die Bewertung einer (geld-)lastenfreien Liegenschaft.

2.15 Kontamination

Zum Stichtag war das Grundstück nicht als Altlast im Altlasten-GIS des Umweltbundesamts verzeichnet.



2.16 Bewilligungen und Bescheide

Auflistung der wesentlichsten Bescheide:

03.11.1953	MA37	Baubewilligung
24.10.1959	MA37	Fristverlängerung
12.04.1963	MA37	Bauabänderung während der Bauausführung
29.07.1964	**MA37**	**Benützungsbewilligung**
29.07.1964	MA37	Orientierungsnummer
01.07.1975	MA37	Baubewilligung Garage
29.08.1978	MA28	Stundung der Herstellung der endgültigen Gehsteiges

12.06.1979	MA37	Benützungsbewilligung Garage
21.09.1994	MA28	Widerruf der Stundung der Herstellung des endgültigen Gehsteiges
06.10.1994	MA28	Gehsteigauf- und Überfahrt
15.11.1994	MA37	Kanalanschluss
16.12.1994	MA30	Kanalbefund
16.01.1996	MA28	Konstatierung
05.08.1999	MA28	Gehsteigübernahme
08.05.2015		Treppenlift

Anmerkung: das Gebäude liegt nicht (vollständig) im baurechtlichen Konsens:

- Im EG: andere Nutzung der Räume
- Im DG: zusätzlich Bad eingebaut, Umnutzung Boden als Wohnraum

2.17 Anschlüsse

Der Liegenschaftsanteil ist an elektrischen Strom, Erdgas, Wasser sowie Kanal angeschlossen.

Die Liegenschaft ist komplett an das öffentliche Gut angeschlossen.

2.18 Sonstige wertbeeinflussende Merkmale

Keine wesentlichen

2.19 Zusammenfassende Lagekriterien

Lagekriterien	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	Keine Angabe
Geschäftslage (Handel/Retail)						X
Bürolage (Office)						X
Gewerbelage (Warehouse/Industry)						X
Wohnlage (Residential)		X				
Individualverkehr		X				
öffentlicher Verkehr		X				
Parken auf öffentlichen Grund		(x)				
Parken auf der Liegenschaft		X				
Parkgaragen						X
Immissionsbelastung (Lärm, …)		X				
Standortimage			X			
Gesamteindruck		X				

Es handelt sich um eine ausgesprochene Wohnlage, andere Verwendungsarten sind – sofern nicht von der Widmung ohnehin ausgeschlossen – nicht zu erwarten.

2.20 Gebäudebeschreibung

2.20.1 Allgemeine Informationen

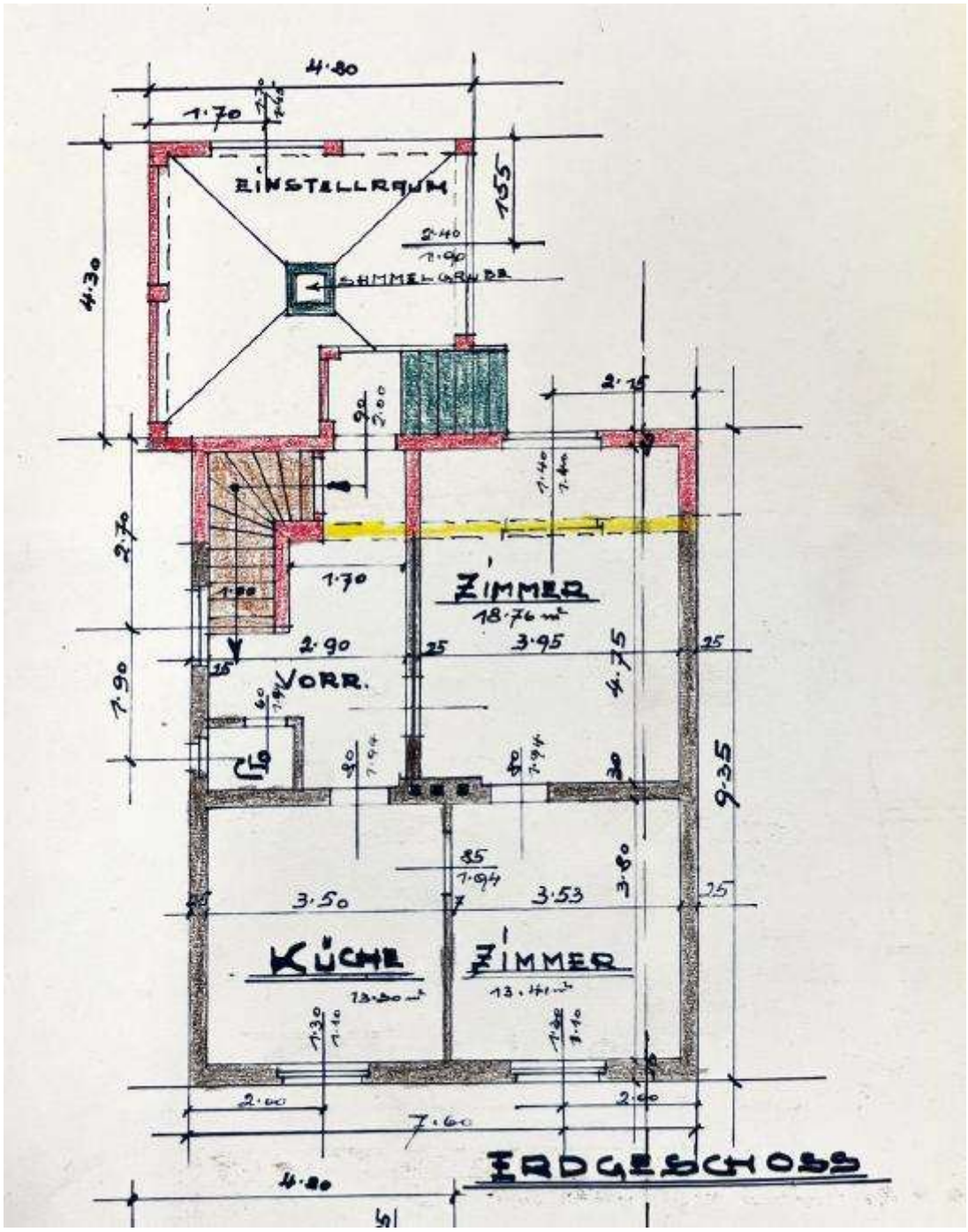
Einfamilienhaus, klassisches Siedlungshaus mit Zubau

2.20.2 Zusätzliche Informationen

Siehe „5 Anlage: Ergebnis örtliche Befundaufnahme“

2.20.3 Größe und Plan

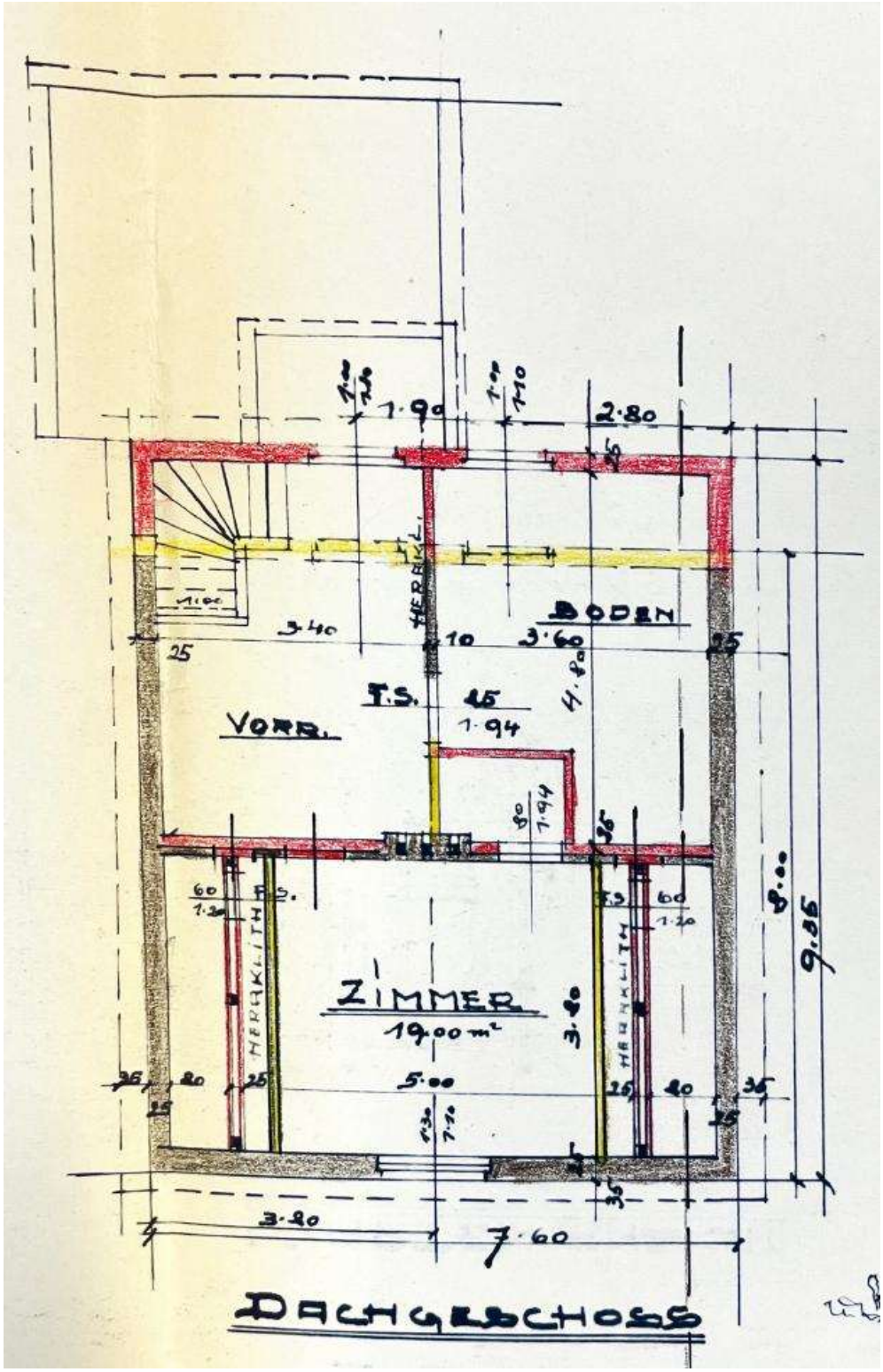
Erdgeschoss



Anmerkung:

- im Einstellraum wurde eine Zwischendecke eingezogen, geringe Raumhöhe verbleibend
- Raumverwendung anders (ua Bad im Zimmer eingebaut)

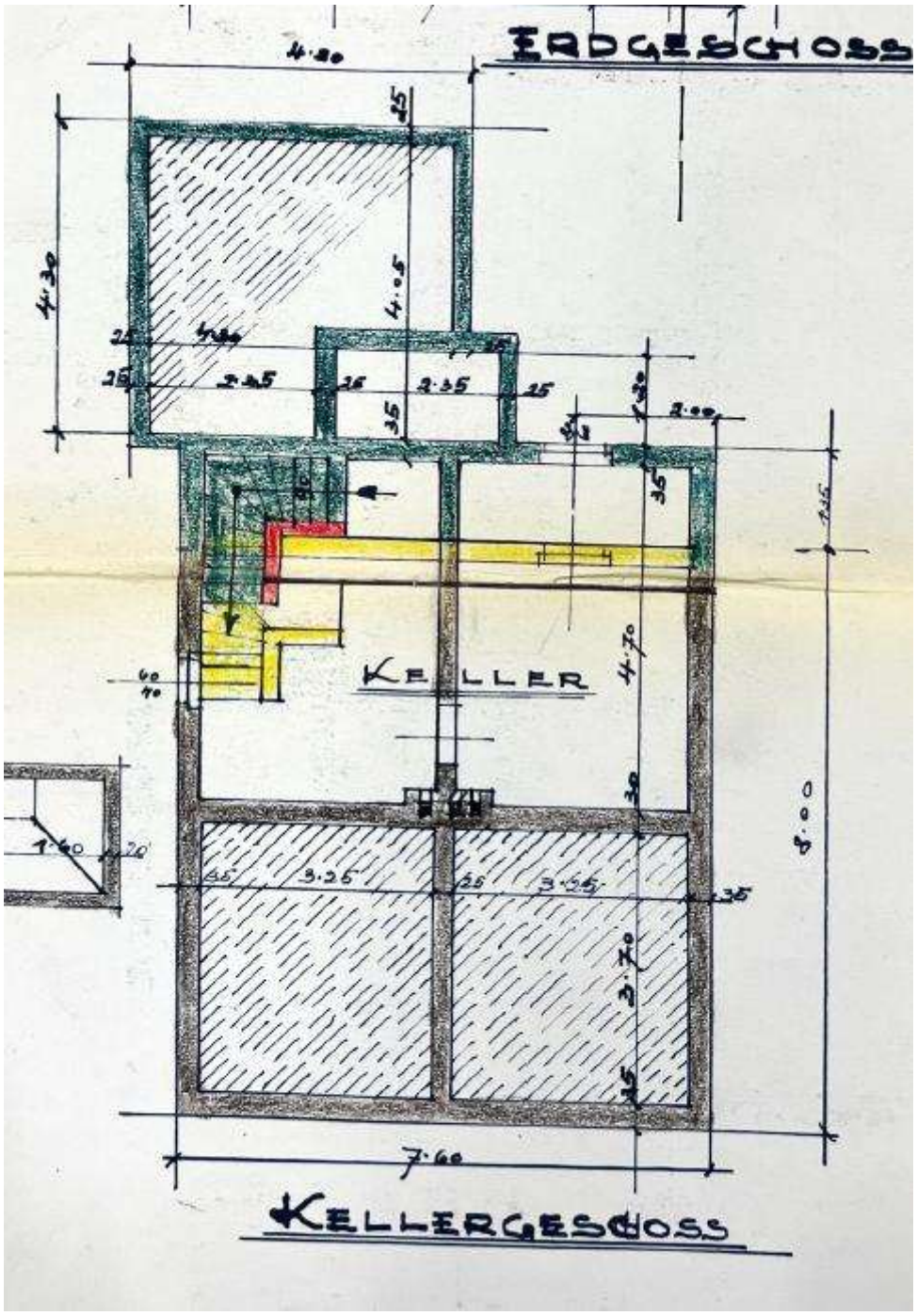
Dachgeschoss



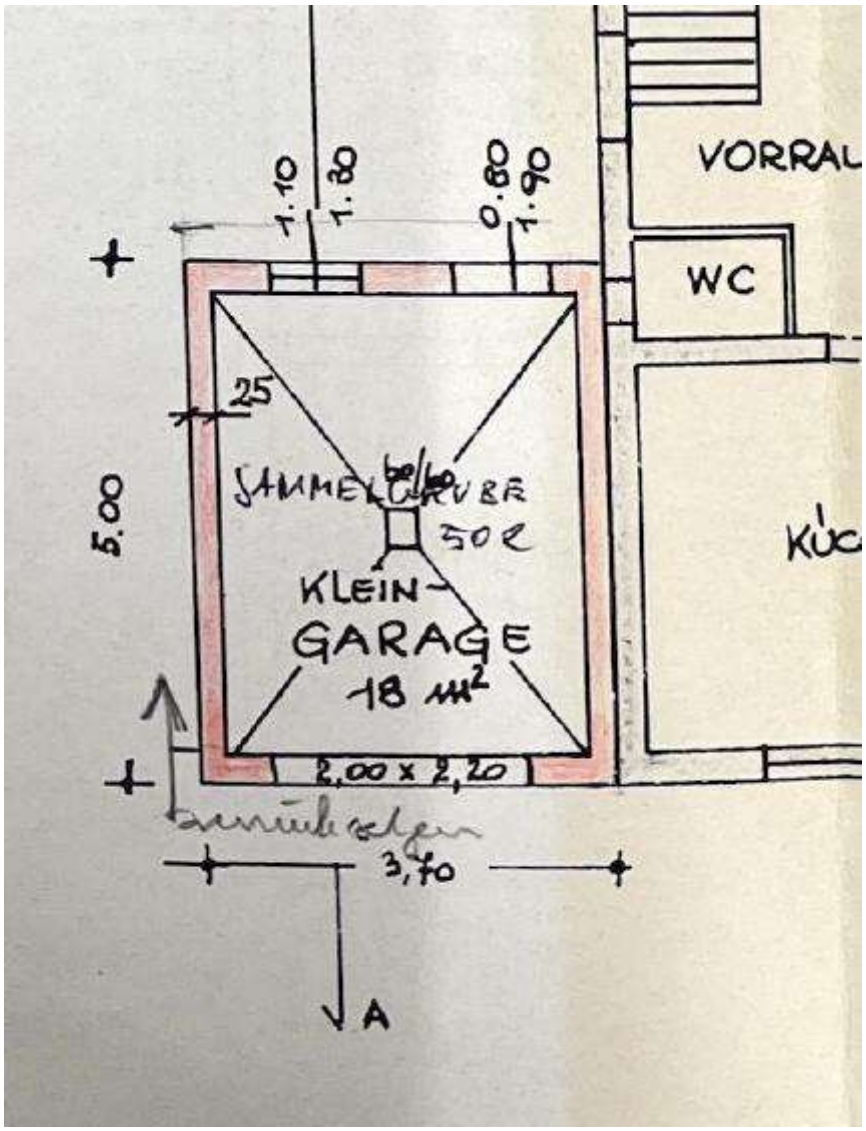
Anmerkung:

- Im Vorraum wurde ein Badezimmer eingebaut
- Boden wurde in Wohnraum ausgebaut (Gang entfällt daher)

Keller



Garage



Flächenaufstellung lt Plan:

Erdgeschoss	Windfang ca.	1,00 m²		
	Vorraum ca.	9,52 m²		
	Klo ca.	0,90 m²		
	Küche	13,50 m²		
	Zimmer	18,76 m²		
	Zimmer	13,41 m²		
	Einstellraum			14,88 m²
	Kleingarage			14,40 m²
	Summe	57,09 m²	57,09 m²	
Dachgeschoss	Vorraum ca.	13,57 m²		
	Zimmer rechts ca.	15,24 m²		

	Gang ca.	1,76 m²		
	Zimmer	19,00 m²		
	Dachboden			15,24 m²
		49,57 m²	49,57 m²	
Keller	Keller links ca.	11,50 m²		
	Keller rechts ca.	15,28 m²		
		26,77 m²		26,77 m²
Wohnnutzfläche gesamt			**106,66 m²**	
Nebenfläche gesamt				**71,29 m²**

Der Plan entspricht nicht vollständig dem Zustand.

Anmerkung: im Vorgutachten werden Flächen im Keller von 30,56m², EG mit 60,38m² und Dachgeschoss von 47,12m² angenommen.

Die Werte weichen in Summe nur wenig ab, eine Nachvermessung durch den SV hat nicht stattgefunden, die Flächenangaben sind (wie im Altbau üblich) daher als Näherungswerte zu verstehen.

2.20.4 Ausstattung und Zubehör

Siehe „5 Anlage: Ergebnis örtliche Befundaufnahme“

2.20.5 Baumängel und Bauschäden

Das Wohnhaus ist in einem, dem Alter entsprechend, gebrauchten aber verwendbaren Zustand.

Mängel, Schäden, Modernisierungsbedarf insbesondere in folgenden Gewerken

Fassadendämmung (Wärmedämmung) anbringen	Dach überprüfen/sanieren	Elektroanlage überprüfen/erneuern
		Fenster

Gesamteindruck nach Verkehrsauffassung

Das Gebäude ist gut und sofort nutzbar

Darüber hinaus waren keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden augenscheinlich erkennbar. Es wurden dazu auch auf Nachfrage keine Angaben gemacht.

Der SV geht in der Bewertung davon aus, dass keine wesentlichen verborgenen Mängel oder Schäden vorliegen. Im Falle von weiteren Informationen behält sich der SV explizit vor, das Gutachten anzupassen.

2.20.6 Betriebskosten und Vorschreibung

Übliche Kosten werden vorausgesetzt.

2.21 Bestandsrechte und Belastungen

Zu den Rechten und Pflichten aus dem Grundbuch wird auf das Kapitel Grundbuchstand verwiesen.

Die Liegenschaft wird augenscheinlich selbst genützt, nach Auskunft liegen keine Mietverträge oder andere Bestandsrechte vor.

Die Liegenschaft wird ohne Bestandsrechte angenommen.

Sollten doch Bestandsrechte vorliegen, so behält sich der Sachverständige explizit vor, sein Gutachten anzupassen.

2.22 Entwicklungsmöglichkeit

Die Liegenschaft wird im Rahmen der Widmung und rechtlichen Möglichkeiten bestmöglich als Wohnliegenschaft genützt.

Eine weitere, höherwertige Entwicklungsmöglichkeit als zu Wohnzwecken ist nicht erkennbar und es wurden dazu auch keine Angaben gemacht. Eine höherwertige Nutzung wird daher nicht weiter geprüft.

3 Gutachten

Nach Aufgabenstellung sind folgende Fragen zu beantworten:

- Feststellung des Werts der Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Einfamilienhaus samt Garage zum Zeitpunkt der Befundaufnahme.
- Handelt es sich um ein Abbruchobjekt und sind die Abrisskosten daher als Negativwert bei der Verkehrswertfeststellung zu berücksichtigen?

3.1 Handelt es sich um ein Abbruchobjekt?

Wie in der örtlichen Befundaufnahme dokumentiert, ist das Gebäude aktuell in Verwendung.

Der Zustand des Gebäudes ist aus Sicht des Sachverständigen in einem für Wohnzwecke absolut üblichen Zustand und sofort verwendbar.

Typischerweise werden für Abrissobjekte folgende Argumente gebracht:

- Die Sanierungskosten übersteigen den Gebäudewert: nicht gegeben
- Es liegen schwere bauliche Mängel vor: Nicht gegeben (behauptete Durchfeuchtung/Schimmel konnte nicht erkannt werden)
- Veraltete Gebäudestruktur: tlw vorhanden (nicht barrierefrei, Dachschrägen im OG… wird berücksichtigt)
- Hoher Instandhaltungsaufwand bzw. laufende Kosten: nicht erkennbar
- Restnutzungsdauer zu gering: aufgrund aktueller Verwendung und Verwendbarkeit nicht anzunehmen

Das Gebäude hat die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Einfamilienhäusern zwischen 60-80 Jahren faktisch erreicht. Aufgrund des Zustands ist davon auszugehen, dass eine weitere technische und wirtschaftliche Nutzung als Wohngebäude über einen gewissen längeren Zeitraum gegeben ist. Der SV geht jedenfalls von 10 bis 25 Jahren aus. Ein kurzfristiger Abriss ist – insbesondere bei den hohen Neubaukosten – zur Zeit nicht zu erwarten.

Es ist daher nicht von einem Abrisshaus auszugehen.

Aufgrund des nicht vollständigen baurechtlichen Konsens (zB Umnutzung DG-Ausbau, Schaffung von weiteren Wohnräumen im DG) ist nicht von einer sehr langen Restnutzungsdauer auszugehen, sondern klassisch von einem „Abnutzen“ des Bestands.

➔ Nein es handelt sich nicht um ein klassisches Abrissgebäude, wo die Abrisskosten als Negativposition anzusetzen sind.

3.2 Verkehrswertfeststellung

Nach dem LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) und der ÖNORM B 1802 ist – sofern vom Gesetz oder Auftrag nicht anders vorgesehen - der Verkehrswert der Liegenschaft zu bestimmen.

Der **Verkehrswert** ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen laut gesetzlicher Anordnung insbesondere das

- Vergleichswertverfahren, das
- Ertragswertverfahren und das
- Sachwertverfahren

in Betracht.

3.3 Festlegung des Bewertungsverfahrens

Für das Gutachten ist ein Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen. Der Gutachter hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Eine Kombination mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Verkehrswerts auf diese Weise besser begründet werden kann.

3.3.1 Vergleichswertverfahren

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.

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.

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.

Das Vergleichswertverfahren ist das einzige Immobilienbewertungsverfahren das direkt aus dem Immobilienmarkt abgeleitet wird. **Statistischen Methoden** sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahren eine außerordentliche Hilfe. Mit Hilfe der Mittelwertbildung, Regressions-/Korrelationsanalyen, mit der Bildung des Varianzkoeffizienten können möglichst sichere Aussagen getroffen werden (bzw. erlaubt, dass „unsichere“ Vergleichswerte auszuscheiden sind). Sind ausreichend viele vergleichbare Objekte vorhanden, dann sollten die möglichen Zu- und Abschläge „ein realistisches und nachvollziehbares Ausmaß nicht überschreiten“ (vgl. Funk S 189 oder ähnlich Kleiber S 34).

Ähnlich der OGH (zB 1 OB 583/87): das Vergleichswertverfahren wird den konkreten Verhältnissen im Allgemeinen umso gerechter, je mehr – eventuell sogar sehr unterschiedliche – Vergleichspreise einbezogen werden. Nur jene Werte, von denen feststeht, dass diese nicht der Redlichkeit oder besonderen Vorlieben unterliegen, sind von vorherein auszuscheiden.

3.3.2 Ertragswertverfahren

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).

Hierbei 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 (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung der Verzinsung für den Bodenwert errechnet sich der Reinertrag; Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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.

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

Die Renditeerwartungen von Investoren sind in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen und liegen beginnend unter 0,5% (für sehr gute Lagen und sehr geringem Risiko) - 4,5% (in schlechteren Lagen und höherem Risiko).

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verlautbart regelmäßig die empfohlenen Liegenschaftskapitalisierungszinssätze. Die regelmäßige Aktualisierung und Rückfrage bei den Mitgliedern sichert die Aktualität ab[1].

Folgende Bandbreiten wurden 2/2025 verlautbart und sind noch aktuell:

Liegenschaftsart	**Lage**			
	hochwertig	sehr gut	Gut	Mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport- Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5%	5,5 – 8,0 %	6,5 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0%	6,5 – 10,0 %

[1] Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen: Bezugnehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1,14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172,SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88 SV 2021/2, 104 SV 2022/2 90, 2023/1 und SV 2024/2, 91, 7 veröffentlichten Empfehlungen werden nach Rücksprache mit den Landesverbänden die folgenden Kapitalisierungszinssätze empfohlen. Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %

Die Lage ist österreichweit zu bewerten, daher ist die Lage als „hochwertig“ einzustufen.

3.3.3 Sachwertverfahren

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).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter 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.

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.

3.3.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Objekt wurde seit Jahren für Wohnzwecke zur Eigennutzung verwendet. Erträge aus Vermietung liegen nicht vor und könnten nur geschätzt werden. Diese Art von Häusern werden typisch zur Eigennutzung angeschafft.

Daher wird das **Sachwertverfahren** zur Bestimmung des Verkehrswerts herangezogen.

Zur Absicherung wird der Preis über das **Vergleichswertverfahren** validiert.

3.4 Bewertung Verkehrswert

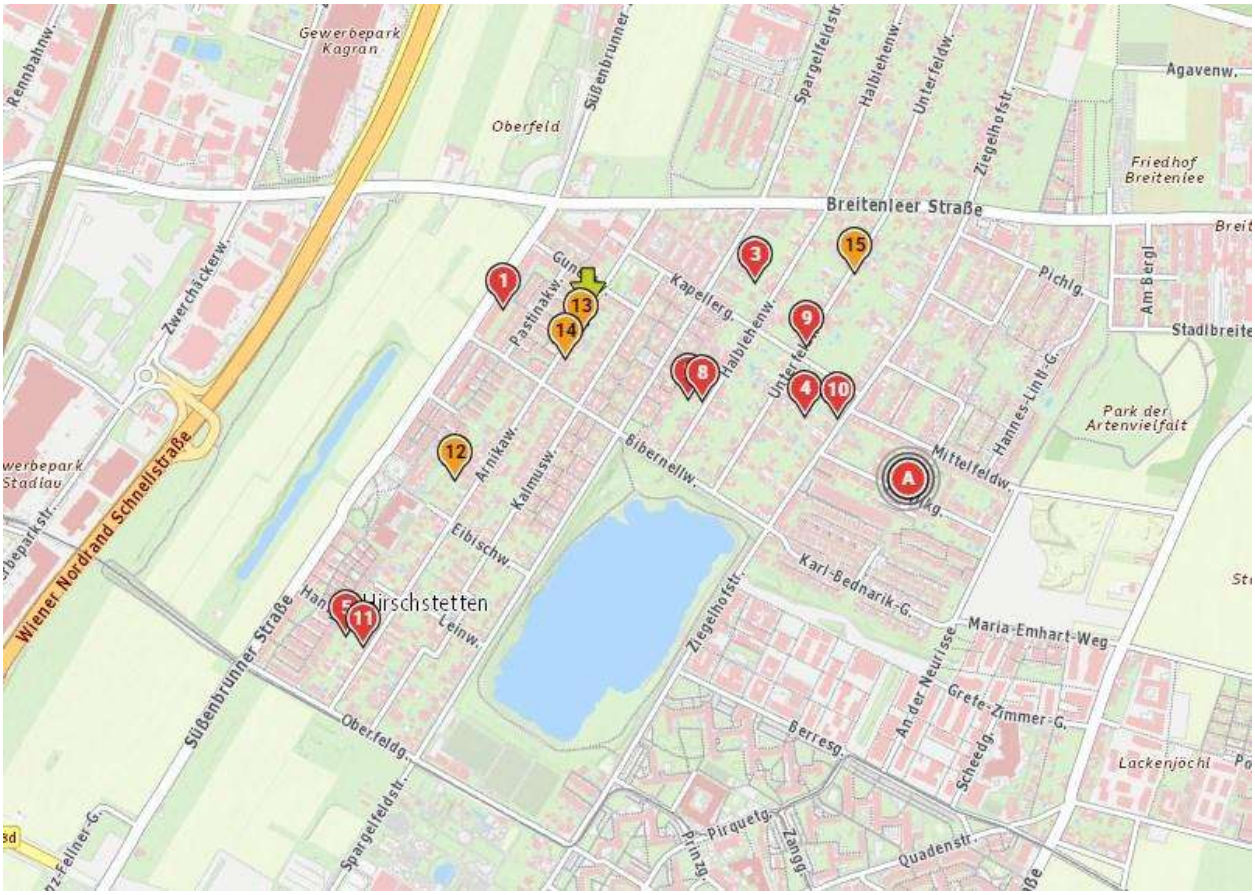
3.4.1 Bodenwert / Freigrundanteil

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen mit vergleichbaren Grundstücken.

Damit Grundstücke vergleichbar sind, müssen diese in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag stehen, eine räumliche Nähe aufweisen, sowie die weiteren allgemein wertbestimmenden Parameter der Liegenschaften müssen übereinstimmen bzw. vergleichbar sein.

Abweichungen hinsichtlich wertbestimmender Faktoren sind durch das Einpreisen von Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Folgende Liegenschaften wurden zu Vergleichszwecken ausgehoben:



Nr.		Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag
1		Bauland	6296/2024	27.09.2024	1.659,00	2.215.771,00 €
2		Bauland	4927/2021	11.06.2021	855,00	715.000,00 €
3		Bauland	1035/2024	22.01.2024	557,00	590.000,00 €
4		Bauland	4103/2022	25.05.2022	749,00	420.000,00 €
5		Bauland	3826/2026	22.04.2026	655,00	394.280,00 €
6/A		Bauland	2463/2021	22.03.2021	625,00	590.000,00 €
7/A		Bauland	7033/2021	30.11.2021	625,00	930.000,00 €
8		Abbruchsreifes Gebäude	4927/2021	11.06.2021	621,00	717.000,00 €
9		Abbruchsreifes Gebäude	4247/2021	26.01.2021	1.533,00	1.600.000,00 €
10		Abbruchsreifes Gebäude	3262/2021	14.01.2021	653,00	595.000,00 €
11		Abbruchsreifes Gebäude	3826/2026	22.04.2026	528,00	345.720,00 €
12		Einfamilienhaus	4153/2025	01.08.2025	651,00	300.000,00 €
13		Wohnhaus / Haus	5537/2023	14.09.2023	653,00	300.000,00 €
14		Wohnhaus / Haus	3672/2024	24.06.2024	653,00	450.000,00 €

15	Wohnhaus / Haus	1272/2021	04.02.2021	764,00	400.000,00 €

NR	V-Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis/Fläche	Adresse
1/	27.09.2024	1.659 m²	€ 2.215.771	€ 1.336	
2/	11.06.2021	855 m²	€ 715.000	€ 836	Halblehenweg 9
3/	22.01.2024	557 m²	€ 590.000	€ 1.059	Halblehenweg 27 1220 Wien
4/	25.05.2022	749 m²	€ 420.000	€ 561	Ziegelhofstraße 123
5/	22.04.2026	655 m²	€ 394.280	€ 602	
6/A	22.03.2021	625 m²	€ 590.000	€ 944	Egon-Haug-Gasse 3
7/A	30.11.2021	625 m²	€ 930.000	€ 1.488	Egon-Haug-Gasse 3
8/	11.06.2021	621 m²	€ 717.000	€ 1.155	Halblehenweg 9A
9/	26.01.2021	1.533 m²	€ 1.450.000	€ 946	Unterfeldweg 24
10/	14.01.2021	653 m²	€ 595.000	€ 911	Ziegelhofstraße 127
11/	22.04.2026	528 m²	€ 345.720	€ 655	Arnikaweg 25
12/	01.08.2025	651 m²	€ 300.000	€ 461	Arnikaweg 75
13/	14.09.2023	653 m²	€ 300.000	€ 459	Arnikaweg 108
14/	24.06.2024	653 m²	€ 450.000	€ 689	Arnikaweg 100
15/	04.02.2021	764 m²	€ 400.000	€ 524	Unterfeldweg 36

Die roten Icons entsprechen Baugründen, die orangen Wohnhäusern.

Die Details der Abfrage sind im Anhang zu entnehmen.

NR	Preis/m²	objektspezfische Anpassung	zeitliche Anpassung	angeapsster Preis	berücksichtigt	Anmerkung
1/		0,00%	5,59%			Genossenschaft
2/		0,00%	10,64%			Stadt Wien
3/	€ 1.059	0,00%	4,87%	€ 1.110,86	€ 1.110,86	
4/		0,00%	-1,79%			Naheverhältnis
5/	€ 602	0,00%	0,00%	€ 601,95	€ 601,95	
6/A	€ 944	0,00%	13,17%	€ 1.068,31	€ 1.068,31	
7/A		0,00%	3,43%			Einreichplan vorhanden
8/	€ 1.155	5,00%	10,64%	€ 1.335,16		Ausreißertest
9/	€ 946	5,00%	13,17%	€ 1.117,71	€ 1.117,71	
10/	€ 911	5,00%	13,17%	€ 1.076,73	€ 1.076,73	
11/	€ 655	5,00%	0,00%	€ 687,51	€ 687,51	
12/		0,00%	6,13%			Naheverhältnis
13/	€ 459	0,00%	2,87%	€ 472,59		Ausreißertest

14/	€ 689	0,00%	3,95%	€ 716,33	€ 716,33	
15/	€ 524	0,00%	13,17%	€ 592,51	€ 592,51	

Arithmetisches Mittel	€ 877,97	€ 871,49
Ausreißertest min	€ 570,68	
Ausreißertest max	€ 1.185,26	
Stichdatum	01.09.2026	
Quartal ÖNB Index	Q2 26	

Die Preise werden vom Verkaufszeitpunkt zum Bewertungsstichtag linear angepasst (Wohnimmobilienpreisindex ÖNB, EFH Wien, quartalsweise).

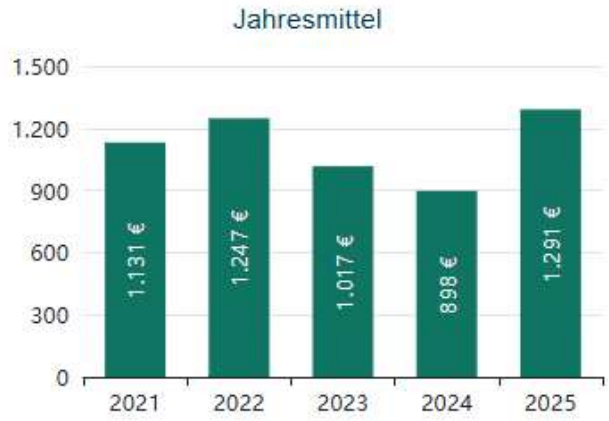
Bei den Transaktionen 1 und 2 ist der Verkäufer nicht verkehrsüblich (Genossenschaft/ bzw. Stadt Wien). Bei den Transaktionen 4 und 12 besteht zwischen den Käufer und Verkäufer ein Nahverhältnis. Bei Transaktion 7 gibt es bereits Einreichpläne. Bei den Transaktionen 13 bis 15 handelt es sich zwar um Wohngebäude, jedoch lässt der Preis/m² darauf schließen, dass das Gebäude beim Kauf nicht wertbestimmend war.

Ausreißertest: es werden bei einer weiteren Mittelwertbildung nur Einzelwerte berücksichtigt, die um nicht mehr als +/-35% vom ersten Mittelwert abweichen. Dadurch sollten untypische Werte ausgeschieden werden. Im konkreten Fall sind zwei Werte auszuscheiden.

Es wird auch auf die nächstgrößere Umgebung (Bezirksebene) zurückgegriffen, um die Durchschnittspreise für Baugründe für Einfamilienhäuser festzustellen.







Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	615 €	821 €	1.347 €
Mittel	721 €	1.028 €	2.189 €
Maximum	816 €	1.340 €	4.766 €

Laut internen Aufzeichnungen des SV liegen die Baugrundstückspreise im Bezirk zwischen 650 EUR/m² bis 1300 EUR/m².

Der durchschnittliche Preis von Bauland im Bezirk ist nach der Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreisen 2025 mit 801,6 EUR/m² angegeben.

Der Sachverständige legt daher den Freigrundwert, wie nachgewiesen, mit rund 870 EUR/m² fest.

3.4.2 Verkehrswertermittlung über das Sachwertverfahren

Die Herstellkosten werden anhand der Herstellkostenempfehlung des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen angesetzt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

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 €** ↗ (++)
Niederösterreich	(-) ↙ **2.900 €**	interpolieren ⟷	**3.600 €**	interpolieren ⟷	**4.300 €** ↗ (++)
Burgenland	(-) ↙ **2.600 €**	interpolieren ⟷	**3.200 €**	interpolieren ⟷	**3.700 €** ↗ (++)

Die drei Ausstattungsqualitäten werden wie folgt unterschieden:

Ausstattungsqualität	Typische Beschreibung
normal	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
gehoben	Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
hochwertig	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausgehend von der festgestellten Ausstattungsqualität werden die objektspezifischen Herstellungskosten mit 3.298 EUR/m² festgelegt. Zusätzlich werden folgende Anpassungen vorgenommen:

0%	überdurchschnittliche Raumhöhe
15%	Ein- und Zweifamilienhaus
0%	Erschwernisse
0%	Tiefgaragen
0%	Stadt -Land Gefälle
0%	Nebengeschosse (Keller)
15%	

Bei der Bewertung werden somit Herstellungskosten in Höhe von 3.793 EUR/m² angesetzt.

3.4.3 Verkehrswertfeststellung

Bodenwert

Vergleichswert / Grundkostenanteil	aufgrund der Fläche von ca. 653,00 m² und dem angesetzten Vergleichspreis von 870 EUR/m² ergibt sich der Grundkostenanteil durch Multiplikation	€ 568.110	
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	Anpassung um- 5,00 % (Bauland-reserve kann mit dem Bestandsge-bäude / Grundstückskonfiguration nicht vollständig adressiert werden)	-€ 28.406	
gebundener Bodenwert		**€ 539.705**	**€ 539.705**

Bauwert des Gebäudes

Herstellungskosten Wohnfläche	Bei einer Nutzfläche von 106,66 m^2 und angenommenen durchschnittlichen Neubaukosten für das aktuelle Gebäude von 3.793 EUR/m^2 (inkl. USt und Nebenkosten)	€ 404.541
Herstellungskosten Nebenflächen	Bei einer Nutzfläche von 71,29 m^2 und angenommenen durchschnittlichen Neubaukosten für das aktuelle Gebäude von 1.896 EUR/m^2 (inkl. USt und Nebenkosten)	€ 135.201
Summe Herstellungskosten/Neubauwert		€ 539.742
Wertminderung infolge Alters	Aufgrund des Befunds und unter der Annahme von laufend durchgeführten Instandhaltungsarbeiten wird für das konkrete Gebäude eine wirtschaftliche Nutzbarkeit von ca. weiteren 25 Jahren angenommen. Die übliche Nutzungs-dauer für die Gebäudeart liegt bei 75 Jahren. Das (fiktive) Baujahr ist damit ca. 1976.	
	Die lineare Alterswertminderung ergibt sich daher mit 66,7 %	-€ 359.828
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	behebbare Mängel bzw. rückgestauter Reparaturbedarf: anteilige, pauschal angesetzte zusätzliche Kosten die notwendig sind, um das Gebäude auf den typischen, dem Alter entsprechenden Zustand zu bringen (angenommen werden Sanierungs-kosten von 1500 EUR/m^2 Nutzfläche (inkl. USt und Nebenkosten) für die komplette Sanierung. Anteilig um einen durchschnittlichen Standard zu erreichen wurden 500 EUR/m^2 pauschal angesetzt)	-€ 53.328
	Wertminderung wegen unbehebbarer Schäden von 0,0 %	€ 0
Bauwert des Gebäudes		**€ 126.587**

Zubehör/sonstige Bestandteile	als Zubehör werden pauschal bewertet:	€ 0	
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands	Anpassung um -10,0 %, da nach Verkehrsauffassung die konkrete Bauführung nicht exakt den heutigen Marktanforderungen entspricht (Bebaubarkeit nicht ausgenützt und kaum ausnutzbar. Dachschrägen im OG, nicht barrierefrei im EG, nicht vollständig im baurechtlichen Konsens)	-€ 12.659	
Bauwert des Gebäudes samt Zubehör		**€ 113.928**	**€ 113.928**
Wert der Außenanlagen	für den Neubauwert der Außenanlagen werden verkehrstypischerweise 5,0 % der Herstellungskosten des Gebäudes pauschal angenommen	**€ 26.987**	
	Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände: Alterswertminderung mit 66,7 %, wie beim Gebäude berücksichtigt	**-€ 17.991**	
	zusätzlich angenommen	€ 0	
	Wert der Außenanlagen	**€ 8.996**	**€ 8.996**
Sachwert der Liegenschaft (bestandsfrei)			**€ 662.628**
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
	Barwert von Rechten	€ 0	
	Barwert von Pflichten	€ 0	
	Summe Anpassungen	€ 0	€ 0
Sachwert der Liegenschaft im vorgegebenen Zustand			**€ 662.628**
Marktanpassung	Anpassung an aktuelle Nachfragesituation um 0,0 %		€ 0
Verkehrswert			
Verkehrswert ganzer Anteil			€ 662.628
Verkehrswert ganzer Anteil gerundet			**€ 663.000**

Anmerkung: der Gebäudewert stellt rund 20% des Freigrundwerts dar, was für grundsätzlich funktionierende Wohnhäuser einen üblichen unteren Wert darstellt.

3.4.4 Verifikation des Ergebnisses:

- Nach den Immobiliendurchschnittspreisen der Statistik Austria 2025 ist der Vergleichswert für den Bezirk € 604.627 (Wohnhäuser Bj 1961-1990).
- Der Schätzpreis liegt in einem plausiblen Bereich zu den nachgewiesenen Transaktionen im direkt vergleichbaren Umfeld (siehe Anlage)
- Der Schätzpreis entspricht in etwa dem Vorgutachten (€ 690.700)
- Es wird auch auf die nächstgrößere Umgebung (Bezirksebene) zurückgegriffen, um die Durchschnittspreise für Wohngebäude festzustellen.

Wien 22. Donaustadt

1658 **Wohngebäude** 2025

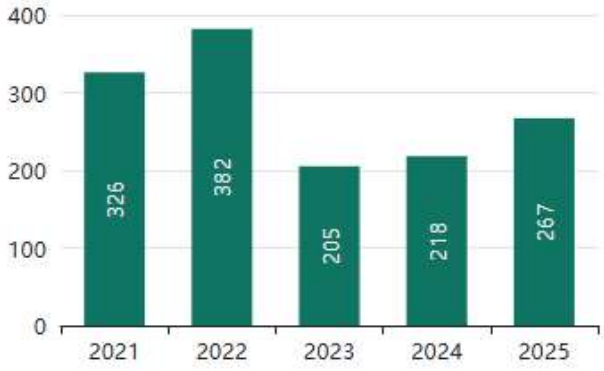
Anzahl Werte	1277	Stichtag	31.12.2025	679.734,40 €
Minimum	350.800,00 €	Maximum	3.150.000,00 €	mittlerer Wert (aktuelles Jahr)
Variationskoe...	0,57	Standardabw...	389.710,50 €	

0,3 % p.a. Veränderung 2021 / 2025

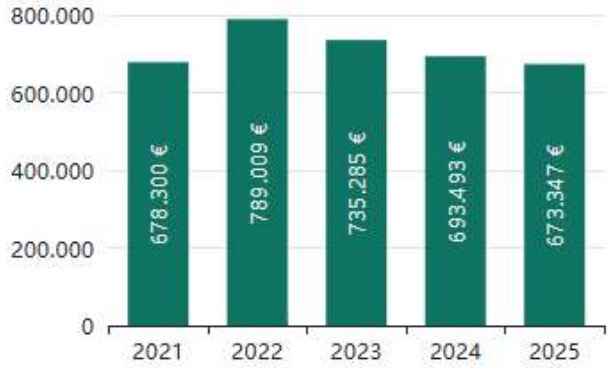
-2,9 % p.a. Veränderung 2024 / 2025

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Transaktionen



Jahresmittel



Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	350.800 €	585.000 €	915.000 €
Mittel	486.452 €	711.969 €	1.283.923 €
Maximum	584.000 €	910.000 €	3.150.000 €

Das Bewertungsergebnis kann daher als plausibilisiert betrachtet werden.

3.5 Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1220 Wien, Arnikaweg 110

KG 01658 Hirschstetten EZ 755

ergibt sich zum Stichdatum 01.09.2026 mit:

663.000 EUR

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte bedeuten nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.



Wien, am 28.09.2026

4 Anlage: nachgewiesene Transaktionen

Nr. 1: Bauland *	
Vertragsdatum	27.09.2024
Tagebuchzahl	6296/2024
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	2014
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 438/12
Widmung	
Verkäufer	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Käufer	SBPE 1220 gmbh
Grundstücksfläche	1.659,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	2.215.771,00 €
Grundstücksfläche	1.659,00 m²
Preis/m2	1.335,61 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	2.215.771,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Teilstück aus EZ 2014 Gst 438/1 Gst 438/6, EZ NEU

Nr. 2: Bauland *	
Vertragsdatum	11.06.2021
Tagebuchzahl	4927/2021
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1557
Adresse	Halblehenweg 9 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 396/34
Widmung	
Verkäufer	Stadt Wien
Käufer	WEBI Drei Immobilien GmbH
Grundstücksfläche	855,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	715.000,00 €
Grundstücksfläche	855,00 m²
Preis/m2	836,26 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	715.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Parifizierungsjahr: 2022;

Nr. 3: Bauland *	
Vertragsdatum	22.01.2024
Tagebuchzahl	1035/2024
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1110
Adresse	Halblehenweg 27 1220 Wien - Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 396/286
Widmung	
Verkäufer	Lenzinger
Käufer	ITN Management GmbH
Grundstücksfläche	557,00 m²
Bebaute Fläche	353,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	590.000,00 €
Grundstücksfläche	557,00 m²
Preis/m2	1.059,25 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	590.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 353 m2; Trennstück 1 aus des GST 396/16 wird mit dem GST 396/286 vereinigt und erhält EZ NEU, Vermessungsurkunde liegt bei

Nr. 4: Bauland *	
Vertragsdatum	25.05.2022
Tagebuchzahl	4103/2022
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1425
Adresse	Ziegelhofstraße 123 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 383/16 | 1658 - 383/61 | 1658 - 383/100
Widmung	
Verkäufer	Badstöber (CH)
Käufer	Badstöber
Grundstücksfläche	749,00 m²
Bebaute Fläche	192,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	420.000,00 €
Grundstücksfläche	749,00 m²
Preis/m2	560,75 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	420.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 192 m2; 1/2 Anteil von isg. 1.498 m², Wohngebäude befindet sich bereits im Eigentum des Käufers, weiteres Wohnhaus steht im Eigentum der Tochter des Käufers

Nr. 5: Bauland *	
Vertragsdatum	22.04.2026
Tagebuchzahl	3826/2026
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	509
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 421/15
Widmung	
Verkäufer	Vogler
Käufer	Ruf
Grundstücksfläche	655,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	394.280,00 €
Grundstücksfläche	655,00 m²
Preis/m2	601,95 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	394.280,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Keller (54 m2); Konkurs/Verlassenschaft; Transaktion gesplittet

Nr. 6: Bauland *	
Vertragsdatum	22.03.2021
Tagebuchzahl	2463/2021
Grundbuch	1652 Breitenlee
EZ	646
Adresse	Egon-Haug-Gasse 3 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1652 - 717/14
Widmung	
Verkäufer	Eiler | Corbiere (FR)
Käufer	UNION Alpha Projekt GmbH
Grundstücksfläche	625,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	590.000,00 €
Grundstücksfläche	625,00 m²
Preis/m2	944,00 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	590.000,00 €

Aus dem Kaufvertrag

Nr. 7: Bauland *	
Vertragsdatum	30.11.2021
Tagebuchzahl	7033/2021
Grundbuch	1652 Breitenlee
EZ	646
Adresse	Egon-Haug-Gasse 3 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1652 - 717/14
Widmung	
Verkäufer	UNION Alpha Projekt GmbH
Käufer	ML EHG3 Immobilien GmbH
Grundstücksfläche	625,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	930.000,00 €
Grundstücksfläche	625,00 m²
Preis/m2	1.488,00 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	930.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	inkl. Einreichpläne und Unterlagen für drei geplante Häuser mit rund 350,68 m² WNfl, verbaute Fläche rund 155,48 m²; Stromanschluss vorhanden

Nr. 8: abbruchsreifes Gebäude *	
Vertragsdatum	11.06.2021
Tagebuchzahl	4927/2021
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1975
Adresse	Halblehenweg 9A 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 396/189
Widmung	
Verkäufer	Stadt Wien
Käufer	WEBI Drei Immobilien GmbH
Grundstücksfläche	621,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	717.000,00 €
Grundstücksfläche	621,00 m²
Preis/m2	1.154,59 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	717.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 9: abbruchsreifes Gebäude *	
Vertragsdatum	26.01.2021
Tagebuchzahl	4247/2021
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1086
Adresse	Unterfeldweg 24 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 396/150 | 1658 - 396/248
Widmung	
Verkäufer	Ribo
Käufer	dachraum Holding GmbH
Grundstücksfläche	1.533,00 m²
Bebaute Fläche	193,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	1.600.000,00 €
Grundstücksfläche	1.533,00 m²
Preis/m2	1.043,71 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	1.600.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 193 m2; Grund u. Boden zu € 1,450.000,--, Gebäude zu € 150.000,--

Nr. 10: abbruchsreifes Gebäude *	
Vertragsdatum	14.01.2021
Tagebuchzahl	3262/2021
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1418
Adresse	Ziegelhofstraße 127 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 383/63
Widmung	
Verkäufer	Haas
Käufer	CD. Konzept Bauträger GmbH
Grundstücksfläche	653,00 m²
Bebaute Fläche	146,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	595.000,00 €
Grundstücksfläche	653,00 m²
Preis/m2	911,18 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	595.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 146 m2;

Nr. 11: abbruchsreifes Gebäude *	
Vertragsdatum	22.04.2026
Tagebuchzahl	3826/2026
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	501
Adresse	Arnikaweg 25 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 421/16 | 1658 - 421/96
Widmung	
Verkäufer	Vogler
Käufer	Ruf
Grundstücksfläche	528,00 m²
Bebaute Fläche	119,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	345.720,00 €
Grundstücksfläche	528,00 m²
Preis/m2	654,77 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	345.720,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 119 m2; Konkurs/Verlassenschaft; Abrissobjekt, BJ.1957, Transaktion gesplittet

Nr. 12: Einfamilienhaus *	
Vertragsdatum	01.08.2025
Tagebuchzahl	4153/2025
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	633
Adresse	Arnikaweg 75 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 421/51
Widmung	
Verkäufer	Haidinger
Käufer	Mayrhofer | Mayrhofer
Grundstücksfläche	651,00 m²
Bebaute Fläche	189,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksfläche	651,00 m²
Preis/m2	460,83 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	300.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 189 m2; Nahverhältnis (verwandt); unterkellertes EFH

Nr. 13: Wohnhaus/Haus *	
Vertragsdatum	14.09.2023
Tagebuchzahl	5537/2023
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	754
Adresse	Arnikaweg 108 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 420/69 | 1658 - 420/90
Widmung	
Verkäufer	Goltz
Käufer	Tauer
Grundstücksfläche	653,00 m²
Bebaute Fläche	137,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksfläche	653,00 m²
Preis/m2	459,42 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	300.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 137 m2;

Nr. 14: Wohnhaus/Haus *	
Vertragsdatum	24.06.2024
Tagebuchzahl	3672/2024
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	750
Adresse	Arnikaweg 100 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 420/65 | 1658 - 420/97
Widmung	
Verkäufer	Traxler
Käufer	Ji
Grundstücksfläche	653,00 m²
Bebaute Fläche	82,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
Grundstücksfläche	653,00 m²
Preis/m2	689,13 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	450.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 82 m2; Auslandstransaktion;

Nr. 15: Wohnhaus/Haus *	
Vertragsdatum	04.02.2021
Tagebuchzahl	1272/2021
Grundbuch	1658 Hirschstetten
EZ	1366
Adresse	Unterfeldweg 36 1220 Wien,Donaustadt
Grundstück (KG – GNr)	1658 - 396/254
Widmung	
Verkäufer	Reiner
Käufer	Dworschak
Grundstücksfläche	764,00 m²
Bebaute Fläche	117,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	400.000,00 €
Grundstücksfläche	764,00 m²
Preis/m2	523,56 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	400.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 117 m2;

5 Anlage: Ergebnis örtliche Befundaufnahme

Ergebnis örtliche Befundaufnahme

Arnikaweg

Befundaufnahme durchgeführt von	M. Oliva
Anwesende Personen	Eigentümer, inkl Anwalt
Ort der Befundaufnahme	Arnikaweg 110
Ort der Befundaufnahme	Arnikaweg 110, 1220 Wien, Österreich
Datum der Befundaufnahme	2 Sept. 2026 9:01 AM CEST
Stichdatum	1 September 2026
Veränderungen seit dem Stichdatum	Nein
Bestandsverträge / Wohnrechte	Nein
Besonderheiten im Grundbuch	Nein

Lage

Anschluss ans öffentliche Gut?	Ja


Foto 1


Foto 2

Straße befestigt?	Ja
Gehsteig befestigt?	Ja
Höhenlage nach Augenschein übergeben?	Ja

Anschlüsse erkennbar von außen

Gas	Elektrizität	öffentl. Wasserleitung
		Kanal

Brunnen

Kontaminationen / Verunreinigungen erkennbar oder bekanntgegeben	unbekannt
sonstige Besonderheiten?	Nein

Grundstück

Form	annähernd rechteckig
Gelände	nahezu eben
Einfriedung	vollständig eingefriedet


Foto 3

geschützter Altbaumbestand	Nein
Grünfläche gestaltet	gestaltet


Foto 4


Foto 5

Nebengebäude am Grundstück vorhanden? Schuppen


Foto 6

Gebäude

Außenansichten Gebäude


Foto 7


Foto 8


Foto 9


Foto 10


Foto 11


Foto 12


Foto 13


Foto 14


Foto 15


Foto 16

Baujahr	1964
Bauweise	Massivbau
Bauartklasse	BAK 1 massive Bauweise, harte Deckung

Geschosse

1	+ DG	Keller

Dachgeschoss ausgebaut	teilweise
Nicht ausgebauter Dachboden vorhanden?	Ja, aber kein Ausbaupotential


Foto 17


Foto 18


Foto 19

Dachform	Satteldach
Dachdeckung	harte Deckung


Foto 20

Rauchfänge	Ja
unterkellert	teilweise
Dachrinnen	außenliegend

Fassade

verputzt	gemalt	Wärmeschutzfassade


Foto 21

Fenster

Kunststoff	Isolierglas


Foto 22


Foto 23

Sonnenschutz	Außenrollo

Heizung/Klimatisierung Gebäude

Haus-Zentralheizung	Gastherme

Warmwasser Gebäude	über Heizung
Elektroanlage Gebäude	Anlage vorhanden und in Betrieb


Foto 24

Alternativenergiesysteme vorhanden?	Nein
Energieausweis	unbekannt
Schädliche Materialen bekannt?	Steinwolle
Anbauten an das Gebäude	Garage


Foto 25


Foto 26


Foto 27


Foto 28


Foto 29


Foto 30


Foto 31

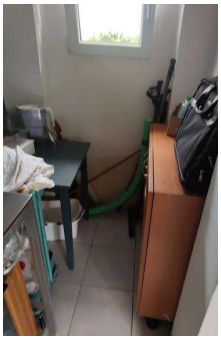

Foto 32


Foto 33


Foto 34


Foto 35


Foto 36


Foto 37

Wohnung / Innenräume

Eingangstüre Wohnraum


Foto 38


Foto 39

Wohnraum barrierefrei erreichbar?

Nein

Innentüren


Foto 40

Zimmer 1

Art


Foto 41

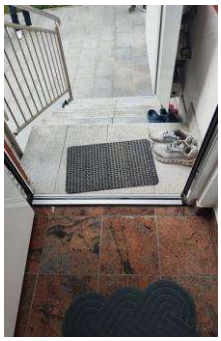

Foto 42


Foto 43


Foto 44


Foto 45


Foto 46


Foto 47


Foto 48


Foto 49


Foto 50


Foto 51


Foto 52


Foto 53


Foto 54


Foto 55


Foto 56

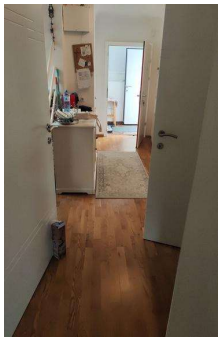

Foto 57


Foto 58


Foto 59


Foto 60


Foto 61


Foto 62

Boden		
	Fliesen	Parkett/Laminat
Wände		gemalt
Decke		gemalt

Zimmer 2

Art


Foto 63


Foto 64


Foto 65


Foto 66


Foto 67


Foto 68


Foto 69

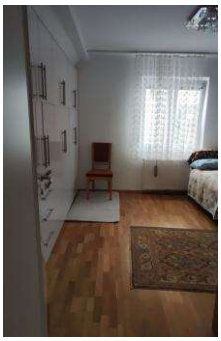

Foto 70


Foto 71


Foto 72


Foto 73


Foto 74

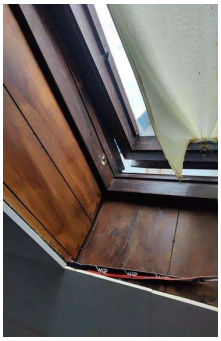

Foto 75


Foto 76


Foto 77


Foto 78


Foto 79

Boden		
	Parkett/Laminat	Fliesen
Wände		gemalt
Decke		gemalt

Zimmer 3

Art


Foto 80


Foto 81


Foto 82


Foto 83


Foto 84


Foto 85


Foto 86


Foto 87

Pauschalwert

Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr/Alter	älter als 40 Jahre
Sanierungsmaßnahme Außenputz mit Erhöhung Wärmeschutz Nicht vollständig	Nein
Sanierungsmaßnahme Einbau oder Austausch Heizungsanlage	Ja
Sanierungsmaßnahme Einbau oder Austausch Elektro, Gas, Wasser oder Heizungsinstallation	Ja
Sanierungsmaßnahme Einbau oder Austausch Badezimmer	Ja

Sanierungsmaßnahme Austausch von mehr als 75% Fenster	Ja

Zusammenfassender Kriterienkatalog Innenräume / Wohnung

Kriterien Bauzustand:

0 ohne Befund
1 Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, kein Modernisierungsbedarf
2 Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich, geringer Modernisierungsbedarf
3 Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss, mittlerer Modernisierungsbedarf
4 Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
5 Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

Außenanlage	2
Fassade	3
Dach	2,5
Elektroinstallation	2
Warmwasser	2,5
Heizungsanlage	2,5
Fenster und Türen	2
Wand, Decken und Böden	2
Dachschrägenfenster zu tausche	
Sanitäreinrichtung (Bad / WC)	2
Küche	2
Wohnräume	2

Zusammenfassender Kriterienkatalog

Gesamteindruck

Gesamteindruck	2,5

Mängel, Schäden, Modernisierungsbedarf insbesondere in folgenden Gewerken

Fassadendämmung (Wärmedämmung) anbringen	Dach überprüfen/sanieren	Elektroanlage überprüfen/erneuern
		Fenster

Welche Sanierungsmaßnamen oder Modernisierungen sind überdurchschnittlich?	keine Wesentlichen
Kennen die Anwesenden weitere Schäden/Mängel?	unbekannt
Gesamteindruck nach Verkehrsauffassung	Das Gebäude ist gut und sofort nutzbar

Zusammenfassung der Mediendatei



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41

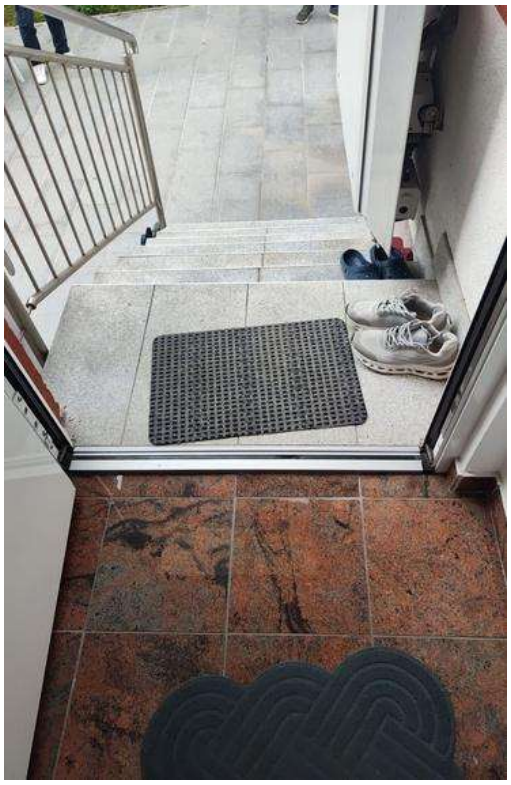


Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87