

1190 Wien, Sieveringer Straße 45
Tel + 43 1 369 17 69 Fax DW 33
www.hauswirth.at sv@hauswirth.at

An
Bezirksgericht Donaustadt
Dr.-Adolf-Schärf-Platz 3
1229 Wien

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



EINFAMILIENHAUS

1220 Wien, Murmannngasse 5
1/2-Anteil B-LNr. 2, der Liegenschaft EZ 1760, KG 01651 Aspern
sowie 1/2-Anteil B-LNr 4 (nicht bewertungsgegenständlich)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzübersicht	4
2	Allgemeines	6
2.1	Befundaufnahme	6
2.2	Bewertungsstichtag	6
2.3	Grundlagen der Bewertung	6
2.3.1	Unterlagen / Abfragen	6
2.3.2	Literatur (Auszug)	6
2.4	Allgemeine Vorbemerkungen	7
3	Befund	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Infrastruktur im Bezirk	10
3.1.2	Demografische Daten des Bezirks	11
3.1.3	Verkehrsverhältnisse	12
3.1.4	Lärm	13
3.1.5	Lagebewertung	14
3.2	Grundstücksdaten	18
3.2.1	Grundbuchstand	18
3.2.2	Eigentumsverhältnisse	18
3.2.3	Eintragungen	18
3.2.4	Digitale Katastralmappe und Konfiguration	21
3.2.5	Flächenwidmung und Bebauung	23
3.2.6	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	26
3.2.7	Ver- und Entsorgung	29
3.3	Gebäudedaten	29



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3.1	Bau- und Erhaltungszustand.....	29
3.3.2	Erhebungen Bauakt	30
3.3.3	Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft	31
3.3.4	Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft.....	33
3.4	Beschreibung des Objektes.....	37
3.4.1	Raumaufteilung und –Ausstattung	37
3.4.2	Ausstattung und Zustand	39
3.4.3	Fotodokumentation des Objektes	40
4	Gutachten.....	49
4.1	Allgemeines.....	49
4.2	Sachwertverfahren	50
4.2.1	Allgemeines	50
4.2.2	Bauwert des Gebäudes	50
4.2.3	Bauwertes der baulichen Außenanlagen	54
4.2.4	Bodenwert.....	54
4.2.5	Bodenwert Vergleichswertverfahren	54
4.2.6	Minderausnutzung	55
4.2.7	Berechnung des Sachwertes	56
5	Verkehrswert der Liegenschaft.....	57
6	Verkehrswert der Liegenschaftsanteile.....	60
7	Beilagenverzeichnis.....	59



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

1 Kurzübersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Donaustadt Dr.-Adolf Schärf-Platz 3 1229 Wien
In der Rechtssache:	68 E 20/19f
Betreibende Partei:	Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien vertreten durch SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH, Esteplatz 5/5, 1030 Wien
Verpflichtete Partei:	Mustafa MUSTAFIC, geb. 30.10.1978, Murmannngasse 5, 1220 Wien
Zweck der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	Tag der Befundaufnahme, 12.12.2024
Bewertungsmethode:	Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienhaus
Adresse:	1220 Wien, Murmannngasse 5
Anteile:	(jeweils) 1/2-Anteil
B-LNr.:	2 (und 4)
Einlagezahl:	1760
Katastralgemeinde:	01651 Aspern
Bezirksgericht:	Donaustadt
Nutzfläche Gebäude:	155,12m ²
Verkehrswert Gesamtliegenschaft:	EUR 660.000,--
Verkehrswert des 1/2-Anteils:	EUR 297.000,--



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Lasten:

Belastungs- und
Veräußerungsverbot, siehe
Beilage ./6;
Rückstandsausweis
siehe Beilage ./8

2 Allgemeines

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 12.12.2024 in Anwesenheit folgender Personen:

- Dr. Zens für die betreibende Partei (Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG)
- Frau Izeta Mustafic, Ehegattin des Verpflichteten
- Herr Rölz, Mitarbeiter des gefertigten Sachverständigen
- der gefertigte Sachverständige

2.2 Bewertungsstichtag

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der 12.12.2024.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Unterlagen / Abfragen

- Grundbuchsauszug vom 02.12.2024
- Befundaufnahme vom 12.12.2024
- Erhebung bei MA 37
- Umweltbundesamt – Verdachtsflächenkataster, Onlineabfrage
- Online Ortsplan
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Onlineabfrage
- Erhebungen Urkundensammlung, Erhebung Vergleichspreise ImmonetZT
- Unterlagen und Informationen von Hausverwaltung

2.3.2 Literatur (Auszug)

- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017)
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien*¹ (2011)
- *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich*³ (2014)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht*⁴ (2018)



- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

2.4 Allgemeine Vorbemerkungen

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.
- Es wird der Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach den darin genannten Methoden ermittelt.
- Es fand keine Untersuchung der Bodenverhältnisse statt.
- Die Bausubstanz wurde nicht untersucht, sondern nur in Augenschein genommen. Es wurde der Zustand für die Bewertung herangezogen der mit freiem Auge erkennbar gewesen ist.
- Hinweis: Gemäß den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes kann die Veräußerung der Immobilie auch unter Inrechnungstellung der Umsatzsteuer erfolgen. Festgehalten wird, dass die Umsatzsteuer dem Schätzwert hinzuzurechnen wäre. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a Umsatzsteuergesetz ist bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremdem Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher (§ 19 Abs. 1b lit. c Umsatzsteuergesetz) nur zulässig, wenn er spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwerts (§ 144 EO) dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird.
- Dem SV waren die Allgemeinflächen in dem Umfang zugänglich, wie im Gutachten beschrieben.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- **Haftungsausschluss:** Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag des Bezirksgerichts Donaustadt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Im Fall von Bewertungen im Zuge eines Verlassenschaftsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft(santeile) kein gesetzliches Vorausvermächtnis eines allfälligen überlebenden Ehegatten gemäß §745 (1) ABGB¹ hinsichtlich der Ehwohnung besteht und wird dieses nur in der Bewertung berücksichtigt beziehungsweise bewertet, wenn dies ausdrücklich im Schätzauftrag Seitens des Auftraggebers angeführt ist.
- Die bei der Bewertung herangezogene Fläche wurde wie unter Punkt 3.4.1 beschrieben ermittelt und in Natura keiner Überprüfung unterzogen.

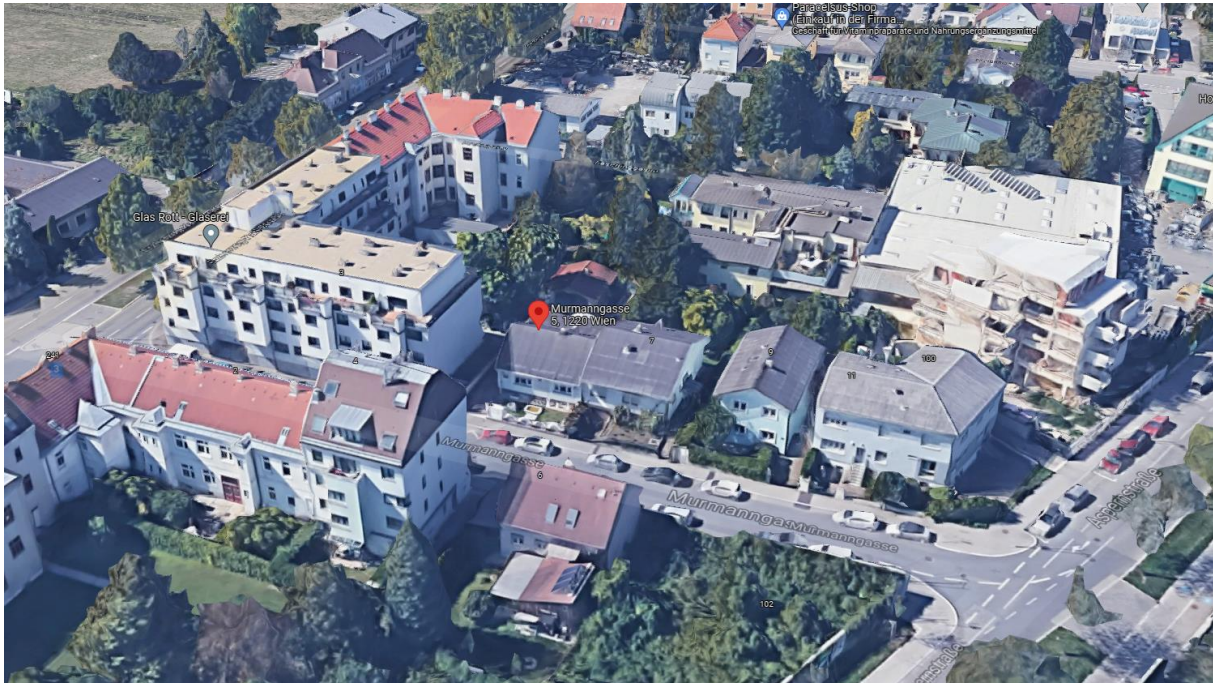
¹ §745 Abs. 1 ABGB JGS 1811/946 idF BGBl I 2015/87: „Sofern der Ehegatte oder eingetragene Partner nicht rechtmäßig enterbt worden ist, gebühren ihm als gesetzliches Vorausvermächtnis das Recht, in der Ehe- oder Partnerschaftswohnung weiter zu wohnen, und die zum ehelichen oder partnerschaftlichen Haushalt gehörenden beweglichen Sachen, soweit sie zu dessen Fortführung entsprechend den bisherigen Lebensverhältnissen erforderlich sind.“

3 Befund

3.1 Lage²

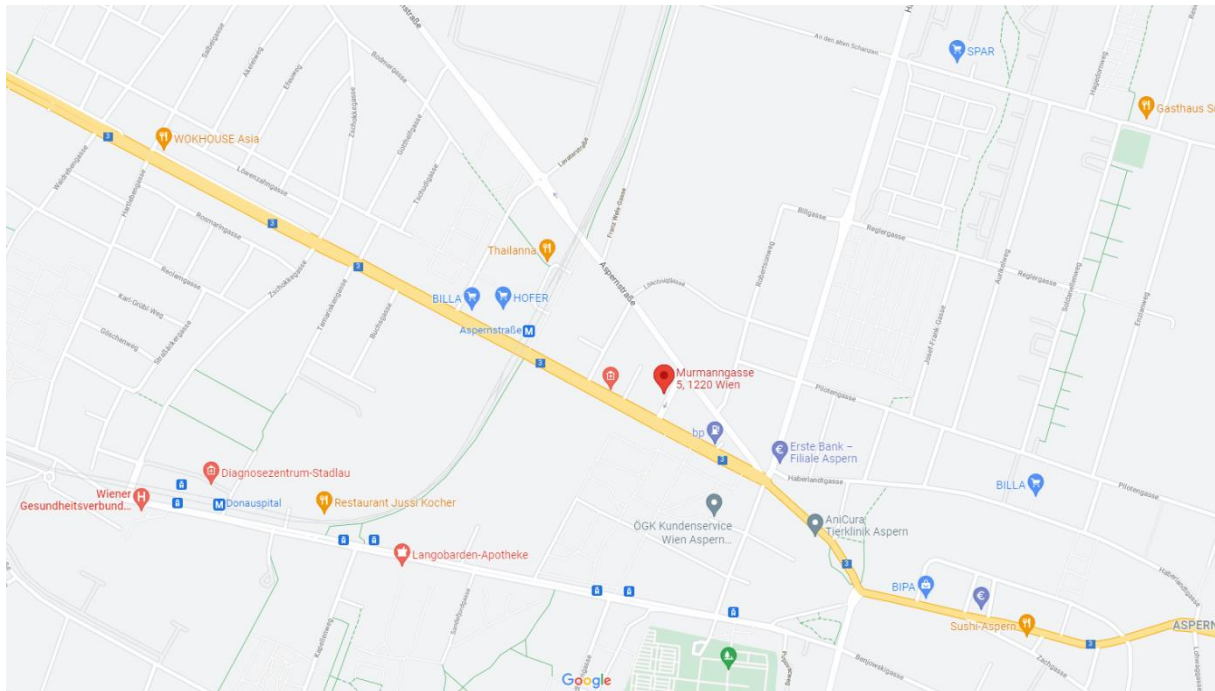
Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt mit der Adresse 1220 Wien, Murmannngasse 5.³

22 Donaustadt



² Quelle: www.maps.google.at (abgefragt am 08.02.2022).

³ Bilder: Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 15.04.2013).



3.1.1 Infrastruktur im Bezirk

	Donaustadt	Durchschnitt Bezirk in Wien
Schulen und Kinder⁴		
Kindertagesheime insgesamt	320	126
Kindergärten	83	33
Volksschulen	29	12
Hauptschulen	1	1
Neue Mittelschulen	11	6
Sonderschulen	4	2
Polytechnische Schulen	1	1
AHS Unterstufe	3	3
Modellversuch Neue Mittelschule an AHS	3	0
AHS Oberstufe	6	4
Berufsbildende höhere Schulen	3	2

⁴ Quelle: Statistik Austria, Kindertagesheimstatistik 2016/17, erstellt am 03.08.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/kindertagesheime_kinderbetreuung/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie Statistik Austria, Schulstatistik, erstellt am 14.12.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/schulen_schulbesuch/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

3.1.2 Demografische Daten des Bezirks

	Donaustadt	Durchschnitt Bezirk in Wien
Einwohner⁵		
Anzahl der Einwohner	187.007	82.121
Männliche Einwohner	89.789	40.033
Männliche Einwohner in %	48,01	48,67
Weibliche Einwohner	97.218	42.087
Weibliche Einwohner in %	51,99	51,33
Einwohner in der Altersgruppe 0 - 9 Jahre	20.935	8.237
Einwohner in der Altersgruppe 10 - 19 Jahre	20.449	7.654
Einwohner in der Altersgruppe 20 - 29 Jahre	24.451	12.866
Einwohner in der Altersgruppe 30 - 39 Jahre	26.961	12.873
Einwohner in der Altersgruppe 40 - 49 Jahre	27.909	11.503
Einwohner in der Altersgruppe 50 - 59 Jahre	28.352	11.314
Einwohner in der Altersgruppe 60 - 69 Jahre	17.555	7.813
Einwohner in der Altersgruppe 70 - 79 Jahre	14.831	6.658
Einwohner in der Altersgruppe 80+ Jahre	5.564	3.202
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich	150.277	57.802
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich in %	80,36	69,99
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich	36.730	24.319
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich in %	19,64	30,01
Einwohner mit Geburtsland Österreich	136.580	52.572
Einwohner mit Geburtsland Österreich in %	73,03	63,52
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich	50.427	29.549
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich in %	26,97	36,48

Gebäude⁶

Anzahl der Gebäude gesamt	29.900	7.163
Anzahl der Wohngebäude	28.242	6.484
Anzahl der Wohngebäude in %	94,45	86,83
Anzahl der Wohnungen	81.341	42.776

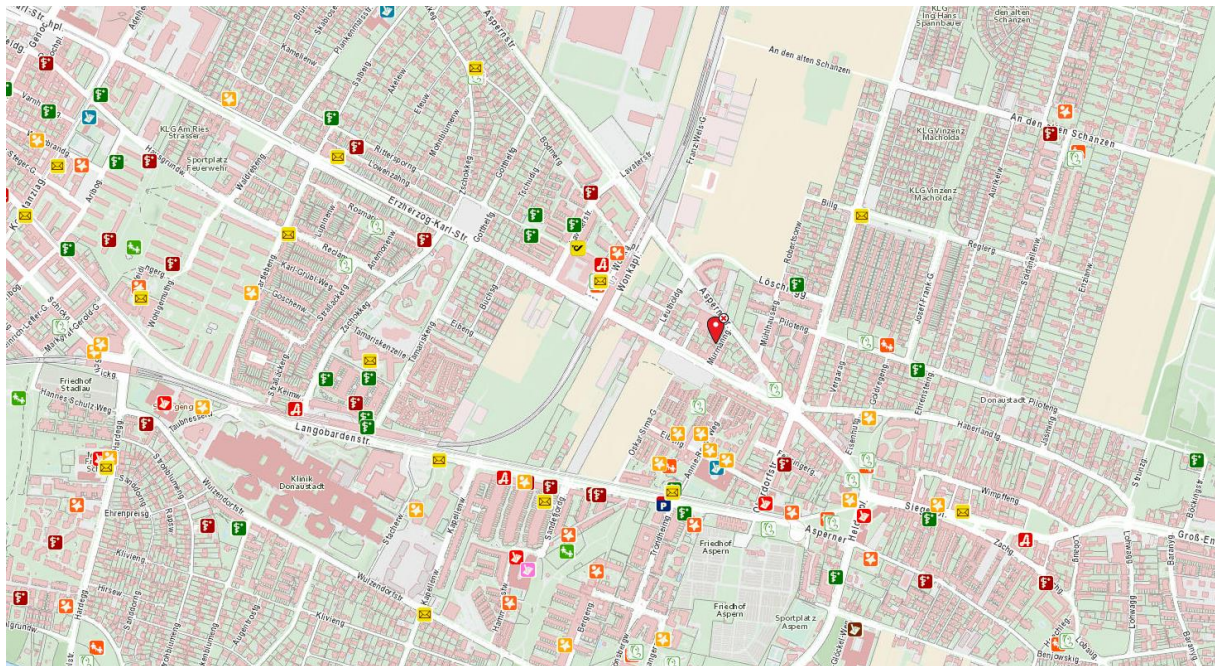
Kaufkraft⁷

Durchschnittseinkommen in EUR	24.213	22.173
-------------------------------	--------	--------

⁵ Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 17.05.2018, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit_geburtsland/index.html (abgefragt am 07.06.2018)

⁶ Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, sowie Statistik Austria, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, jeweils https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungen_und_gebaeudebestand/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

⁷Quelle: BUWOG AG/EHL Immobilien GmbH (Hrsg), Erster Wiener Wohnungsmarktbericht (2018), 18ff.



Legenden Karteninhalt:⁸

Kultur und Freizeit - Sehenswürdigkeit - Museum - Schwimmbad - Parkanlage - Spielplatz - Hundezone Sportstätte - Badestelle / Naturbadeplatz > - Donauinsel > - Grillplatz > - Hotel & Pension - Campingplatz - Kinder- & Jugendangebot > - Kinder- & Jugendorganisation - Vienna City Marathon >	Öffentliche Einrichtung - Polizei - Stadtservice Wien - Gemeindebau - Wiener Wohnen - Wohnpartner - HA Haus- & Außenbetreuung - Gebietsbetreuung - Stadterneuerung - Städtisches Amt - Stadtkasse - Fundservice > - Friedhof - Internationale Organisation - Ausländische Vertretung - EU-Projekt - Sirenenstandort	Kommunikation & Wirtschaft - Post-Geschäftsstelle - Briefkasten - Barrierefreie Bankfiliale Bank Austria - Multimedienstation - WLAN-Standort > - Fahrschule - Wiener Markt >	Gesundheit & Soziales - Apotheke - Ärztin / Arzt > - Zahnärztin / Zahnarzt - Krankenhaus - Impfstelle - Defibrillator - Wohn-, Pflegehaus - Beratungszentrum > - Sozialmarkt - Trinkbrunnen	Bildung - Bücherei - Kinderbetreuung > - Musikschule Wien Schule - Volksschule - Neue Mittelschule / Wiener Mittelschule - Polytechnische Schule - Allgemeinbildende höhere Schule - Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik - Berufsschule - Berufsbildende mittlere und höhere Schule - Universität - Volkshochschule
--	--	--	---	--

3.1.3 Verkehrsverhältnisse

Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs Wien – Aspernstraße (der Linie U2) ist rund 400m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Das Zentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U2-U1) in ca. einer halben Stunde erreichbar.

Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr erreichbar.

⁸ Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 08.02.2022).

3.1.4 Lärm

Es liegt aufgrund der Lärmkarten, die im Auftrag des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus erstellt wurden, eine überdurchschnittlich hohe Lärmbeeinträchtigung vor. Die Abfrage des beim Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus geführten Lärmkatasters führte zu folgendem Ergebnis:⁹



Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

⁹ Quelle: www.laerminfo.at (abgefragt am 07.01.2025).

3.1.5 Lagebewertung

Die Bewertung der Lage einer Liegenschaft ist aufgrund des weiten "Lagebegriffs" und nach objektivierten Kriterien kaum möglich, da sich die Interessen des potentiellen Käufers sehr unterschiedlich darstellen können. Daher wird bei der Bewertung der Wohnlage versucht, auf möglichst objektive Kriterien und Erfahrungswerte zurückzugreifen.

Die Bewertung der Lage stellt trotzdem eine subjektive Wertung des gefertigten Sachverständigen dar und kann nicht als endgültig beziehungsweise allgemein gültig angesehen werden.

Wohnlage: *„als günstig anzusehen sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landwirtschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dergleichen. Wertmindernd zu berücksichtigen sind die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftige Baugebieten, usw.“¹⁰*

Aufgrund der erhobenen Daten und Informationen stellen sich die Lagekriterien für **Wohnlage in Wien** wie folgt dar:

¹⁰ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 46.

Lagekriterium für Wohnlage	Beurteilungs-				vergebene Punkte
	1	2	3	4	
Ortslage					
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens		X	X		15 von 30
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks		X			20 von 30
Verkehrslage					
Entfernung zur Ortsmitte				X	1 von 4
Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des		X			3 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels öffentlichen Verkehr					
Anzahl der benötigten Linien			X		2 von 4
Zeit			X		2 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels Individualverkehr					
Zeit		X			3 von 4
Infrastruktur					
Infrastrukturfaktor			X		10 von 20
Gesamtpunkte					56 von 100

Die Lage ist daher als *gute* Wohnlage zu bezeichnen.

3.1.5.1 Erläuterungen zur Lagebewertung

Modus

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach einem Punktesystem, wobei der Wahl der maximalen Punkte je Beurteilungskriterium nach einer Gewichtung 60% Ortslage (Makrolage) zu 40% Verkehrslage und Infrastruktur (Mikrolage) erfolgt ist, da die Ortslage in den meisten Fällen das vorrangige Kriterium beim Wohnungskauf sein wird.

Jeder Beurteilungsstufe (1 – 4) sind Punkte zugeordnet (siehe sogleich), die sodann addiert werden. Aufgrund der Summe der Punkte erfolgt die Einordnung in eine Wohnlage innerhalb Wiens.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Punktesystem

Beurteilungsstufen: die Beurteilungsstufen wurden wie folgt gewählt:

100 – 81 Punkte.....	hochwertige Wohnlage innerhalb Wiens
80 – 61 Punkte.....	sehr gute Wohnlage innerhalb Wiens
60 – 41 Punkte.....	gute Wohnlage innerhalb Wiens
40 – 0 Punkte.....	mäßige Wohnlage innerhalb Wiens

Punkteverteilung:

Beurteilungsstufe	Verteilung bei maximal		
	30 Punkten	20 Punkten	4 Punkten
1.....	30	20	4
2.....	20	15	3
3.....	10	10	2
4.....	5	5	1

Hochwertige Wohnlage beschreibt ruhige Lagen im Stadtzentrum oder in Grundstücksbereichen der Stadt mit der höchsten Nachfrage, Prestigelagen, villenartige Bebauungen mit ausreichend Grünfläche und hochwertiger Infrastruktur.¹¹

Sehr gute Wohnlage beschreibt ruhige Wohnlage in Grundstücksbereichen des Ortes im Zentrum oder sonst begünstigter Lage mit hoher Nachfrage. Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.¹² Geringe Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Gute Wohnlage beschreibt Wohnlage im Ortsbereich mit Mischbebauung und mittlerer Infrastruktur; noch nachgefragt. Teilweise Immissionen durch Verkehr möglich.¹³ Mittlere Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Mäßige Wohnlage beschreibt Wohnlage im Siedlungsbereich mit mäßiger Sozialstruktur oder ungenügender Infrastruktur; kaum nachgefragt. Immissionen durch Verkehr oder Gewerbebetriebe möglich¹⁴.

¹¹ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹² Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹³ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.

¹⁴ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Kriterien zur Lagebewertung innerhalb des Bezirkes:

- 1..... hochwertige Lage
- 2..... sehr gute Lage
- 3..... gute Lage
- 4..... mäßige Lage

Kriterien zur Bemessung der Entfernung zur Ortsmitte (=Stephansplatz):

- 1..... 0 – 1000m (Stadtkern-Ring)
- 2..... 1000 – 4000m (Innenbezirke)
- 3..... 4000 – 6000m (Außenbezirke)
- 4..... > 6000m (Stadtrand)

Kriterien zur Erreichbarkeit der Ortsmitte:

Anzahl der benötigten Linien:

- 1..... 0
- 2..... 1
- 3..... 2
- 4..... 3+

Wegzeit zur Ortsmitte mittels öffentlichem und Individualverkehr:

- 1..... 0-15Min
- 2..... 15-30Min
- 3..... 30-45Min
- 4..... >45Min

Infrastrukturfaktor:

- 1..... Lage in (unmittelbarer Nähe zu) Einkaufsstraße/Einkaufszentrum
- 2..... Lage in dicht bebautem Stadtgebiet (Nahversorger leicht fußläufig erreichbar)
- 3..... Lage am Stadtrand (Nahversorger noch fußläufig erreichbar)
- 4..... Lage im ländlichem Gebiet (Auto benötigt)

3.2 Grundstücksdaten

3.2.1 Grundbuchstand

Ein Grundbuchsatz wurde dem Gutachten beigelegt. (Beilage ./1)

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden oder im Rahmen der Befundaufnahme aufgefallen. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt jedoch unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und Bestandsfreiheit der Liegenschaft.

Hingewiesen wird auf das unter der TZ 5787/2024 vereinbarte Belastungs- und Veräußerungsverbot zwischen dem Alleineigentümer (Herrn Mustafic) und seiner Tochter Frau Nathalie Mustafic, geb. am 21.09.2005 (Beilage ./6), welches auftragsgemäß bei der Bewertung unberücksichtigt bleibt.

Hingewiesen wird außerdem auf die Rückstandsbekanntgabe an Grundbesitzabgaben und Wasser-Abwassergebühren vom 24.08.2022 (Beilage ./8).

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Gemäß Kaufvertrag vom 28.05.1993 wurde Eigentum von Frau Izeta Mustafic und Herrn Nazo Mustafic jeweils zur Hälfte an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft begründet (Beilage ./3). Mittels Einantwortungsurkunde aus dem Jahr 2004 wurde der Hälfteanteil des Herrn Nazo Mustafic auf Herrn Mustafa Mustafic übertragen (Beilage ./4).

Mittels Einantwortungsbeschluss (GZ 51 184/23h – 9) aus dem Jahr 2023 (TZ 3136/2024, Beilage ./5) hat Herr Mustafa Mustafic auch den zweiten 1/2–Anteil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erlangt und ist seitdem somit Alleineigentümer.

3.2.3 Eintragungen

3.2.3.1 A2-Blatt

Im A2-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind keine Eintragungen vorhanden.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienwesen

Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

***** A2 *****

***** B *****

3.2.3.2 C-Blatt

Im C-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Belastungen eingetragen:

***** C *****

- 6 a 1049/2008 Pfandurkunde 2008-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
- b 502/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
hins B-LNR 2 siehe C-LNR 23
- 14 a 935/2017 Rückstandsausweis 2017-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 4.519,83
Kosten EUR 243,50 für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 942/17v)
- 16 a 528/2019 Rückstandsausweis 2019-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 967,42
Kosten EUR 111,50 für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 401/19p)
- 17 a 4488/2019 Rückstandsausweis 2019-07-31
PFANDRECHT vollstr EUR 1.231,52
Kosten EUR 123,90 für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 2906/19w)
- 19 a 1417/2020 Rückstandsausweise 2020-03-06
PFANDRECHT vollstr EUR 1.475,05
Kosten ER 118,50 für Magistrat der Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34, Grundsteuer ua. 04/1760
(14 E 931/20f)
- 20 a 6884/2020 Rückstandsausweise 2020-12-07
PFANDRECHT vollstr EUR 1.456,44
Kosten EUR 125,90 für Magistrat der Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 3473/20d)
- 21 a 2756/2021 Rückstandsausweis 2021-04-30
PFANDRECHT vollstr EUR 1.048,18
Kosten EUR 112,50 für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 1459/21d)
- 22 a 6850/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.457,27, Kosten EUR 118,50,
EUR 125,90, EUR 112,50, EUR 123,90, EUR 199,50
für Stadt Wien, MA 6, BA 34 (68 E 20/19f - 68 E 15/21y)
- 23 auf Anteil B-LNR 2
- a 502/2022 IM RANG 1049/2008 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
70.000,--, Kosten EUR 1.356,70
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG,
FN 203160s,
(68 E 20/19f - 68 E 15/21y - 68 E 1/22s)
- b 502/2022 Pfandrecht siehe C-LNR 6



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

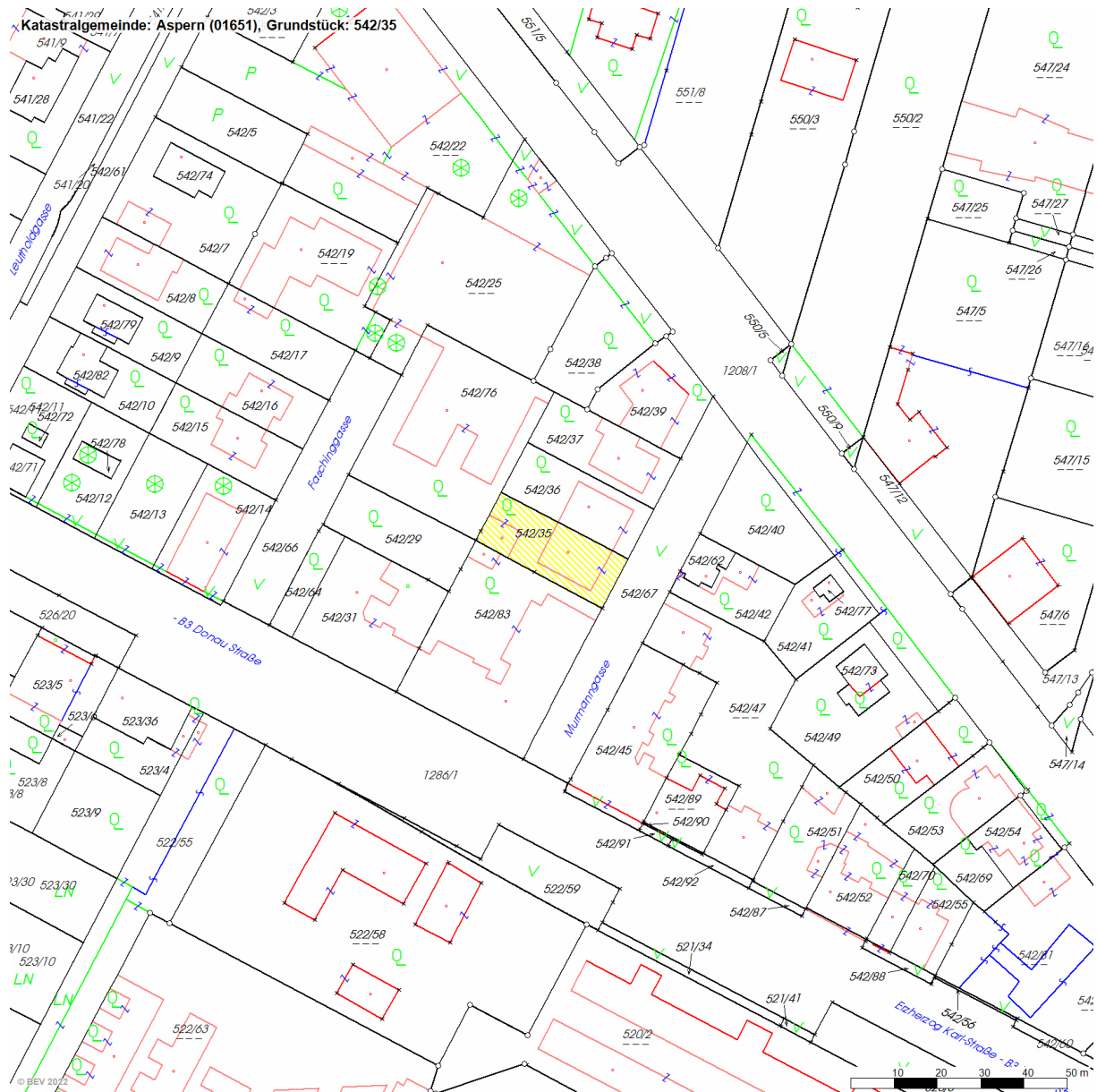
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- 24 a 7732/2022 Rückstandsausweise 2022-11-25
PFANDRECHT vollstr EUR 2.728,37
Kosten EUR 149,50 für Stadt Wien vertr. d. d. MA 6 BA 34
(14 E 4365/22h)
- 25 auf Anteil B-LNR 2
a 3134/2023 Rückstandsausweis 2023-06-09
PFANDRECHT vollstr EUR 1.171,33
Kosten EUR 110,50 für Stadt Wien, MA 6
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 2304/23x)
- 26 auf Anteil B-LNR 4
a 3134/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
vollstr EUR 1.171,33 s.A. für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 2304/23x)
- 27 a 1712/2024 Rückstandsausweis 2024-03-14
PFANDRECHT vollstr EUR 1.689,50
Kosten EUR 124,50 für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 1307/24f)
- 28 auf Anteil B-LNR 2
a 2222/2024 Zahlungsbefehl 2022-08-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.415,04
12 % Z aus EUR 1.415,04 ab 2022-04-25
Kosten EUR 291,84 u 4 % Z ab 2022-08-16
Kosten EUR 265,34 EUR 321,50 für Manfred Mayer MMM
Mineralöl Vertriebsgesellschaft m.b.H., FN 241485a
(14 E 1874/24p)
- 29 auf Anteil B-LNR 2
a 2433/2024 Beschluss 2023-04-14, Beschluss 2023-09-13
PFANDRECHT insges vollstr EUR 773,--
Kosten EUR 44,90
Antragskosten EUR 101,40 für Republik Österreich, vertreten
durch die Einbringungsstelle Wien, Str 106458/23-9
(13 E 2001/24i)
- 30 auf Anteil B-LNR 2
a 2822/2024 Rückstandsausweis 2024-05-24
PFANDRECHT vollstr EUR 61.269,72
7,88 % Z aus EUR 46.428,59 ab 2024-05-24
Kosten EUR 1.048,-- für Sozialversicherungsanstalt der
Selbständigen (GW) - Wien (14 E 2343/24h)
- 31 a 5787/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Abs II. Vereinbarung 2024-11-20 für
Nathalie Mustafic geb 2005-09-21

Die oben angeführten Belastungen wurden auftragsgemäß bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

3.2.4 Digitale Katastralmappe und Konfiguration

3.2.4.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 13.01.2025



= Bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Erläuterung

Die digitale Katastermappe ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung in digitaler Form in einem exakt definierten Format. Die DKM enthält alle Informationen der analogen Katastralmappe, die Daten sind mit den Datenbanken des Katasters (Grundstücksdatenbank, Koordinatendatenbank) konsistent. Gleichartige Informationen sind in Layern (Ebenen gleicher Informationen) zusammengefasst. Der Kataster ist die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Er dient als begleitendes Element zum Grundbuch.¹⁵

3.2.4.2 Konfiguration und Beschreibung der Liegenschaft

Inneliegend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich das Grundstück GST-NR 542/35. Das Grundstück hat gemäß Grundbuch ein unverbürgtes Flächenausmaß von 429m². Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster erfasst.

Form und Bebauung der Liegenschaft

Die Form einer Liegenschaft hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Bebaubarkeit. Ideale Form ist daher ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von rund 1:2. Andere geometrische Formen, wie etwa Vielecke, Dreiecke und dergleichen, sowie besonders spitze Winkel oder schmal und tief geschnittene Grundstücke führen aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten häufig zu einem geringeren Wert.¹⁶

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist eine rechteckige Form auf. Es handelt sich dabei um eine Mittelparzelle.

Niveau der Liegenschaft

Ebene Grundstücke werden üblicherweise von Marktteilnehmern bevorzugt, wobei leichte Hänge mit einer Neigung bis 10% unerheblich sein werden. Hänge mit starker

¹⁵ Quelle: www.bev.gv.at (abgefragt am 13.01.2025).

¹⁶ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 52f.

Neigung führen zu höheren Baukosten und senken daher in der Regel den Liegenschaftswert, sofern nicht vorhandene Vorteile, wie etwa eine schöne Aussicht auf einem Südhang, ausgleichend auswirken können.¹⁷

Im gegenständlichen Fall weist die Liegenschaft keine wertbeeinflussende Neigung auf.

3.2.5 Flächenwidmung und Bebauung¹⁸

3.2.5.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



¹⁷ Vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 53.

¹⁸ Quelle: Online-Abfrage auf www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 13.01.2025).

3.2.5.2 Beschreibung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft weisen folgende Flächenwidmung auf:

Grundstücksnummer	Widmung
542/35	GB I 7,5m o gk
542/35	G

Flächenwidmung:

Grundstücksnummer	Flächenwidmung
542/35	GB = gemischte Baugebiete
542/35	G = gärtnerische Ausgestaltung

Erklärung zu GB = gemischte Baugebiete:

Gemischte Baugebiete sind bestimmt für eine Mischung von Wohnungen und Betrieben, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Aus betrieblicher Sicht ist zu beachten, dass durch neu errichtete Wohnbauten potenzielle Konflikte zunehmen können. Dieses Problem stellt sich im Betriebsbaugebiet und im Industriegebiet nicht. „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen, oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

Erklärung zur Bauklasse:¹⁹

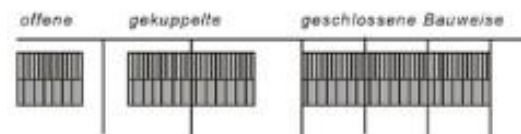
Gemäß §75 BO für Wien gelten für die zulässige Gebäudehöhe für die jeweilige Bauklasse folgende Beschränkungen:

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

Bauklasse	Gebäudehöhe
Bauklasse I	mindestens 2,5 m, höchstens 9 m.

Erklärung zur Bauweise:

o gk = offene und gekuppelte Bauweise: Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an eine Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.



Weitere Bestimmungen nach §5 (4) BO für Wien:

Ausnützbarkeit der Bauplätze / Baulose

Höhenbeschränkung: Aufgrund der Höhenbeschränkung „7,5m“ darf die Gebäudehöhe anstelle der gemäß Bauklasse zulässigen Höhe nur 7,5m betragen.

¹⁹ Vgl §75 (2) BO für Wien LGBl 1930/11 idF LGBl 2014/25.

3.2.6 Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

Hinweise auf Wertminderung durch Altlasten oder sonstige Verunreinigungen oder Bodenkontaminationen sind dem gefertigten Sachverständigen keine bekannt.

Die online Abfrage²⁰ ergab, dass die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet sind.

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22., Donaustadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Aspern (1651)
Grundstück	542/35

Information:

Das Grundstück 542/35 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Um eine tatsächliche Beeinträchtigung auszuschließen wären allerdings Bodenuntersuchungen erforderlich, die nicht vom Auftrag zu diesem Gutachten umfasst sind.

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

²⁰ Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka> (abgefragt am 08.02.2022).

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.“²¹

Aktuelle Abfrage:

„Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. [...]

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht

²¹ Quelle Erläuterungen: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka> (abgefragt am 05.06.2018).



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Diese Abfrage ergab ebenso wie aus dem Jahr 2022 kein Ergebnis:²³



Quelle: <https://anfragen.umweltbundesamt.at/anfragen/answersearch/> (abgerufen am 18.01.2023).

1190 Wien, Sievinger Straße 45, Tel + 43 1 369 17 69, Fax DW 33; Web: www.hauswirth.at, E-Mail: sv@hauswirth.at
 Bankverbindung: Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, BLZ 20111, IBAN AT51 2011 1281 2995 2201,
 BIC GIBAATWW, lautend auf Mag. Peter Hauswirth.

28

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Wie bei der Befundaufnahme bekanntgegeben, verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über folgende Anschlüsse: Wasser, Kanal und Strom.

3.3 Gebäudedaten

3.3.1 Bau- und Erhaltungszustand

Errichtungsjahr (Baubewilligung)	08.02.1973
Fassade / Außenputz	raue Außenfassade
Erhaltungszustand	durchschnittlich bis unterdurchschnittlich, nicht fertiggestellte Arbeiten im Außenbereich, beispielsweise sind Kabel nicht in einer entsprechenden Verrohrung geführt, Anschluss der Regenrinne an den Sickerschacht ist nicht vorhanden (siehe Fotodokumentation), Unebenheit des Unterbodens im Wohnzimmer

3.3.2 Erhebungen Bauakt

Die Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 erfolgte physisch am 03.02.2022 sowie am 24.02.2025 und wurde am 09.12.2024 (vor der Befundaufnahme) vor der Befundaufnahme telefonisch bestätigt, dass sich der Konsens seit dem 03.02.2022 nicht verändert hat und es auch keine Neueinreichungen gab. Dies bestätigte sich bei der zweiten physischen Einsicht in den Bauakt vom 24.02.2025 als dort der Bauakt keine weiteren Unterlagen enthielt.

Der Bauakt enthielt auszugsweise folgende Dokumente, wobei einzelne Umbauten in nicht bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten dabei nicht berücksichtigt werden:

Datum	Beschreibung
Juni 1971	Einreichplan Bau Siedlungshaus
08.02.1973	Bescheid Baubewilligung Siedlungshaus
21.02.1977	Bescheid Benützungsbewilligung
09.03.1977	Bescheid Orientierungsnummer
02.05.1977	Gehsteigkonstatierung
16.05.2003	Bescheid Baueinstellung Garage
23.06.2003	Bescheid Feuerpolizeilicher Übelstand
27.06.2003	Bescheid Rauchfanggebrechen
Juli 2003	Einreichplan Nachträgliche Baubewilligung - Nebengebäude
02.07.2003	Befund Rauchfangkehrer
27.10.2005	Baubewilligung Kleingarage

3.3.2.1 Allfällige offene Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 03.02.2022 war das unten angeführte Bauvorhaben offen. Hierbei sollte an der rechten Grundstücksgrenze ein Zubau errichtet und das bestehende Kleinhaus um ein Geschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß aufgestockt werden. Der bezug habende Bauakt umfasste hierfür auszugsweise folgende Dokumente:

Datum	Beschreibung
April 1995	Einreichplan Ausbau Wohnhaus
23.10.1997	Bescheid Baubewilligung Zubau
22.05.1998	Bescheid Baueinstellung Garage
16.05.2003	Schreiben Hans WIMMER & Sohn - Zurücklegung Bauführung
15.12.2005	Bescheid Fristverlängerung für die Bauvollendung

Diese Arbeiten wurden tatsächlich nicht zur Gänze im bewilligten Ausmaß umgesetzt und auch zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme vom 12.12.2024 im Innenbereich augenscheinlich nicht weitergeführt.

Zum Zeitpunkt der zweiten Bauakteinsicht vom 24.02.2025 und nach Auskunft der Baubehörde wurde seitens der zuständigen MA 37 mitgeteilt, dass aktuell keine offenen Bauvorhaben für das bewertungsgegenständliche Objekt vorliegen. Im Bauakt befanden sich auch keinerlei Unterlagen hinsichtlich einer etwaigen Fertigstellung oder Einstellung des oben beschriebenen offenen Bauvorhabens.

3.3.3 Beschreibung der Liegenschaft

Geschosse	KG; EG; DG (nicht ausgebaut)
Lift	nicht vorhanden
Garage	vorhanden; nachträglich bewilligt; wird verwendet als Wohnraum mit Küchenanschluss
Außenanlagen (Grünflächen und dergleichen)	Vorhanden; Einfriedung zur Straße (Zaun), sowie die Fassadenstreichung und die Bodenbeläge im Einfahrtsbereich und im Terrassenbereich wurden neu gemacht
Einfriedung	straßenseitig: Betonmauer nicht fertiggestellt; gartenseitig: Mauerwerk, tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Metallzaun
Barrierefreier Zugang	nicht vorhanden

Bezüglich der Arbeiten im Außenbereich der Liegenschaft wurde bei der Befundaufnahme mitgeteilt, dass diese im Jahr 2024 durchgeführt wurden. Es liegen jedoch keine Informationen darüber vor, welche Firma die Arbeiten ausgeführt hat oder



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

welche Kosten hierfür entstanden sind. Auch Rechnungen sind nicht vorhanden. Auf die Frage hin, ob Eigenleistungen erbracht wurden, wurde dies verneint und mitgeteilt, dass alle Arbeiten von einer Firma erledigt wurden.

Des Weiteren wurden Mängel an den durchgeführten Arbeiten festgestellt (siehe Fotodokumentation). Die Arbeiten sind augenscheinlich noch nicht abgeschlossen. Der beauftragte Sachverständige schließt nicht aus, dass viele Eigenleistungen erbracht wurden, beispielsweise sind Kabel nicht in entsprechenden Verrohrungen geführt. Zudem fehlt der Anschluss der Regenrinne an den Sickerschacht. Ohne nähere Untersuchung kann nicht beurteilt werden, ob das Gefälle normgerecht ausgeführt wurde.

3.3.4 Fotodokumentation Außenbereichs der Liegenschaft



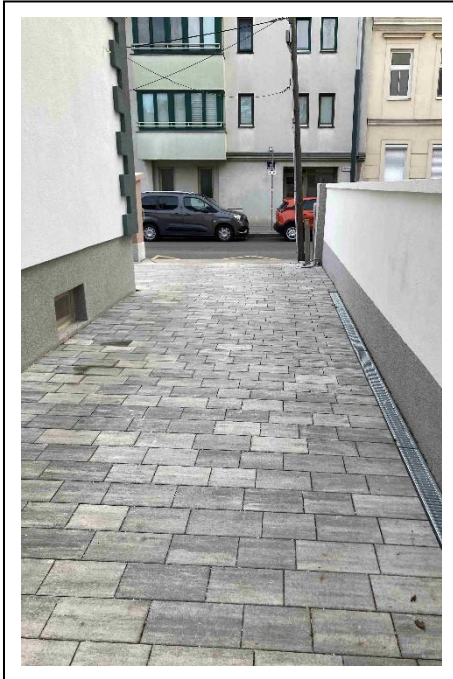
Haus Vorderseite



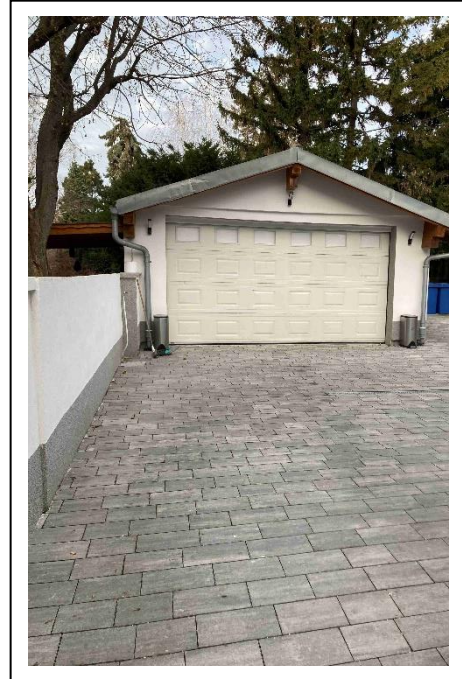
Vorderseite



Zufahrt



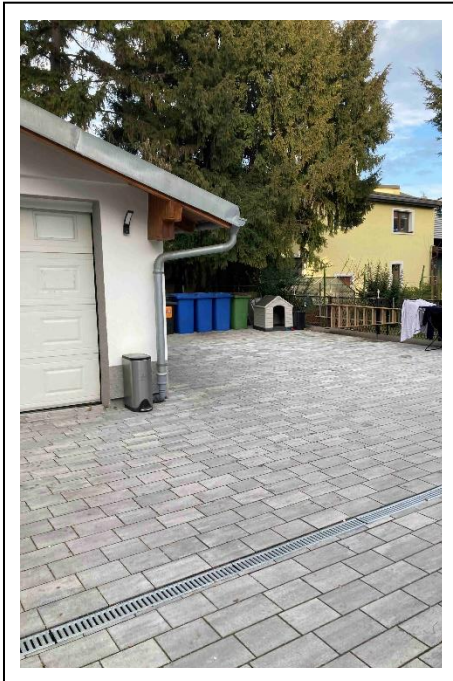
Zufahrt



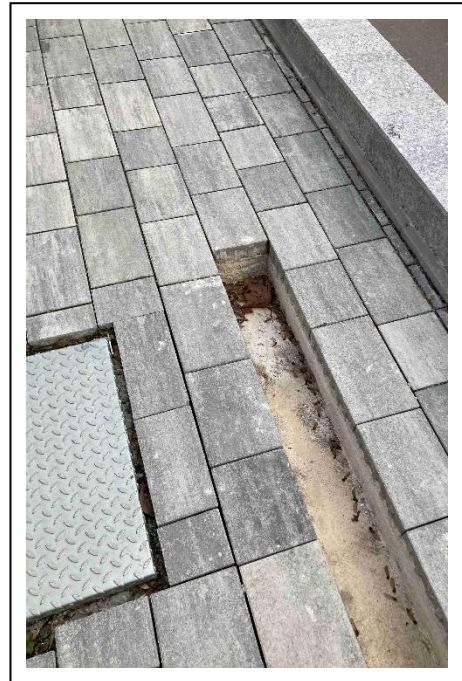
Garage



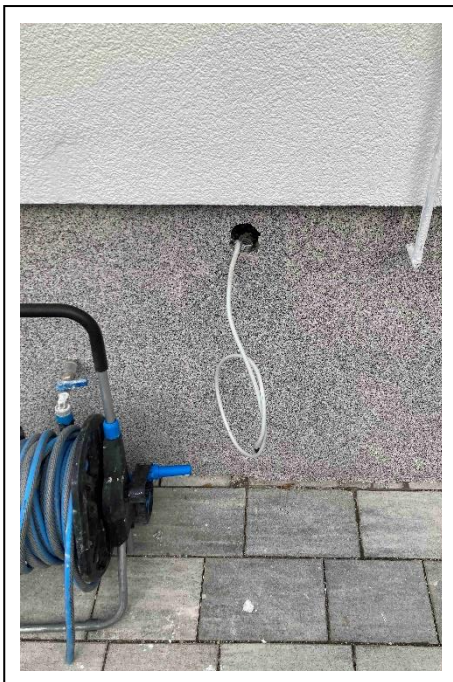
Haus Rückseite



Zufahrtstor



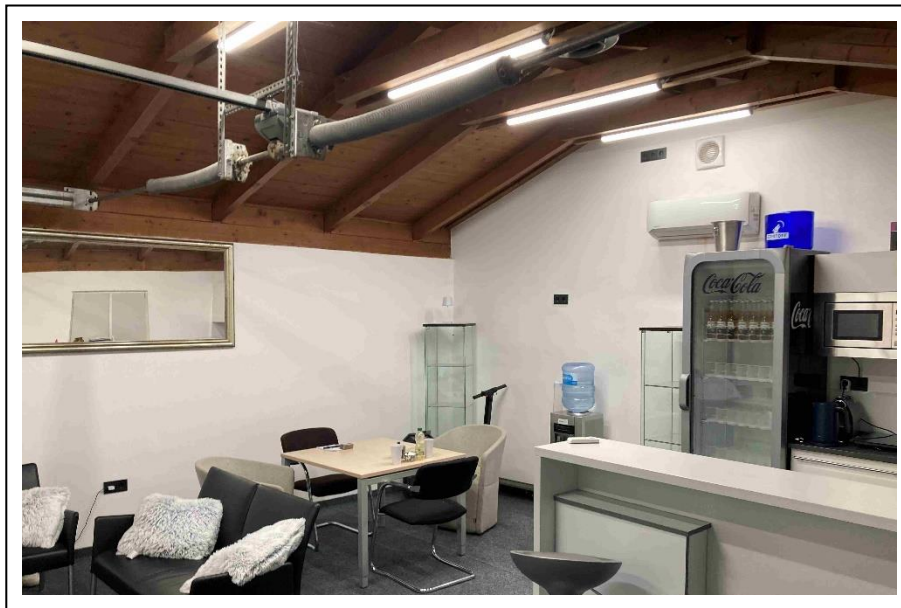
Nichtfertigstellung



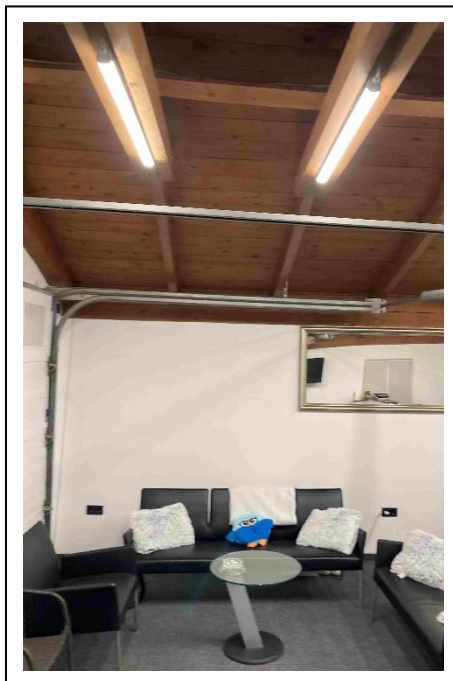
Nichtfertigstellung



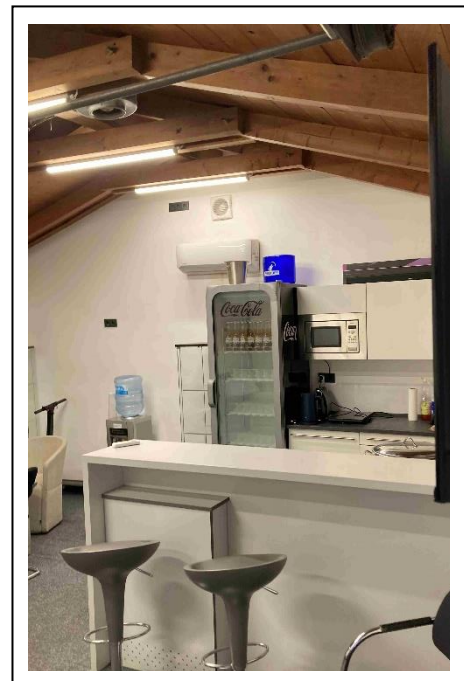
Nichtfertigstellung



Garage



Garage



Garage

3.4 Beschreibung des Objektes

3.4.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Nach Angaben der Ehegattin des Erstverpflichteten, wurden im Inneren des Wohngebäudes seit der letzten Befundaufnahme vom 30.06.2022 keine baulichen Änderungen oder sonstige Renovierungsarbeiten durchgeführt. Augenscheinlich entsprach dies auch der Tatsache.

Wie bereits 2022 kann festgehalten werden, dass das bewertungsgegenständliche Objekt zum Zeitpunkt der Befundaufnahme am 12.12.2024 nach wie vor nicht dem letztbewilligten Planstand entspricht. Zudem wurden während der Umbauphase nicht bloß geringfügige Änderungen vorgenommen – so wurde etwa die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk nicht vorgenommen. Im Erdgeschoss entspricht die vorgenommene Raumaufteilung dem Planstand bis auf die Trennmauer im Bereich der Veranda. Diese wurde – nach wie vor - nicht realisiert und das als im Plan ausgewiesene „Wohnzimmer“ wird als Schlafzimmer (so in der Fotodokumentation bezeichnet) genutzt. Die Veranda ist zudem als Küche und Eingangsbereich ausgestaltet. Die ursprüngliche Küche und Speis sind nicht mehr vorhanden – stattdessen wurde das Badezimmer dementsprechend vergrößert. Die beiden im Plan als „Zimmer“ bezeichneten Räumlichkeiten wurden zusammengelegt und befindet sich darin nun das Wohnzimmer (so auch in der Fotodokumentation bezeichnet).

Im Keller werden zum Zeitpunkt der Befundaufnahme die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken genutzt. Auch hierfür konnte dem Bauakt keine Bewilligung entnommen werden. Zudem wurde hier die Raumaufteilung teilweise stark verändert, beispielsweise durch Schaffung eines zusätzlichen Badezimmers bzw. Heizungsraumes.

Jedenfalls stellt sich die Raumaufteilung und Ausstattung im Inneren des Gebäudes zum Zeitpunkt der Befundaufnahme am 12.12.2024 ident zur Befundaufnahme vom 30.06.2022 dar, wobei die jeweiligen Flächenangaben, soweit die Räume tatsächlich

vorhanden sind, aus dem letztbewilligten Planstand entnommen wurden und auftragsgemäß keiner Überprüfung zugeführt wurden:

Raumbezeichnung	Fläche in m²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Kellergeschoss	68,84					
Keller I	6,94	Laminat	gemalt	gemalt	vorhanden	nicht vorhanden
Keller II (Abstellraum - Bad)	12,44	Laminat/Fliesen	gemalt/Fliesen	gemalt	vorhanden	vorhanden
Keller III (inkl. Heizraum)	21,03	Laminat/Estrich	gemalt/Fliesen	gemalt	vorhanden	vorhanden
Keller IV	15,4	Laminat	gemalt	gemalt	vorhanden	vorhanden
Keller V	13,03	Laminat	gemalt	gemalt	vorhanden	nicht vorhanden
Erdgeschoss	86,28					
Veranda	17,28	Fliesen	gemalt	gemalt	vorhanden	vorhanden
Flur	7,17	Fliesen	gemalt	gemalt	vorhanden	nicht vorhanden
Bad	11,39	Fliesen	Fliesen	gemalt	vorhanden	vorhanden
WC	1,07	Fliesen	Fliesen/gemalt	gemalt	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Zimmer I	21,20	Laminat	gemalt	Zierstuck/gemalt	vorhanden	vorhanden
Zimmer II	14	Laminat	gemalt	gemalt	vorhanden	vorhanden
Wohnzimmer	14,17	Laminat	gemalt	gemalt	vorhanden	vorhanden
Summe	155,12					



Rechtsanwalt

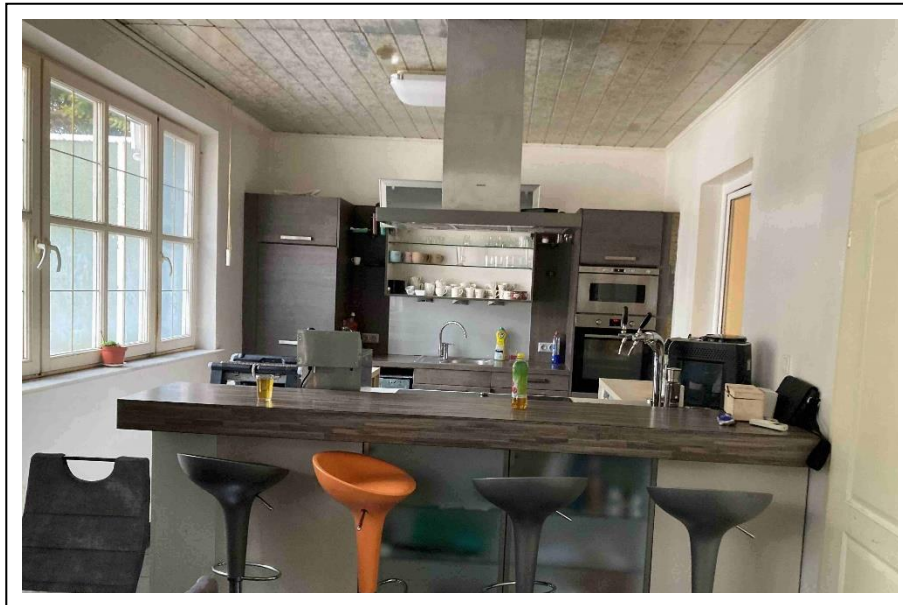
Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

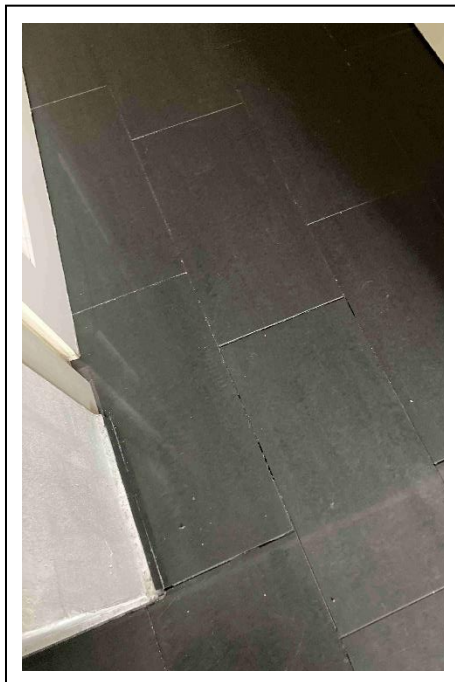
3.4.2 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Elektroinstallationen	nicht Stand der Technik
Fenster	Holzrahmenfenster, Doppelisolierglas
Bad EG	Dusche, Badewanne, Doppelhandwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, natürliche Entlüftung über Fenster
WC EG	WC, Entlüftung über Schacht
Bad KG	Dusche, Handwaschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, natürliche Entlüftung über Fenster
Kücheneinrichtung (Veranda)	Wertlos, nicht bewertet
Keller	zu Wohnzwecken umgebaut, nicht dem letztbewilligten Plan entsprechend
Sichtbare Mängel	vorhanden; Erhaltungsrückstau an den Holzrahmenfenstern außen, Außenfassade teilweise beschädigt, Unebenheit des Unterbodens im Wohnzimmer, unfertiger Gesamtzustand
Zustand des Objektes zum Bewertungsstichtag	teilweise sanierungsbedürftig

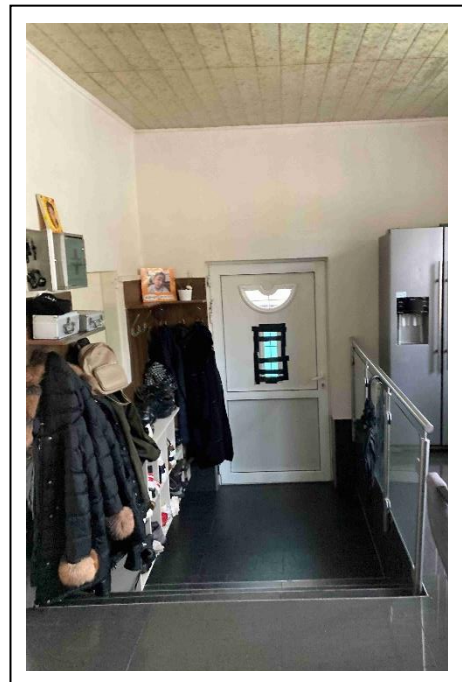
3.4.3 Fotodokumentation des Objektes



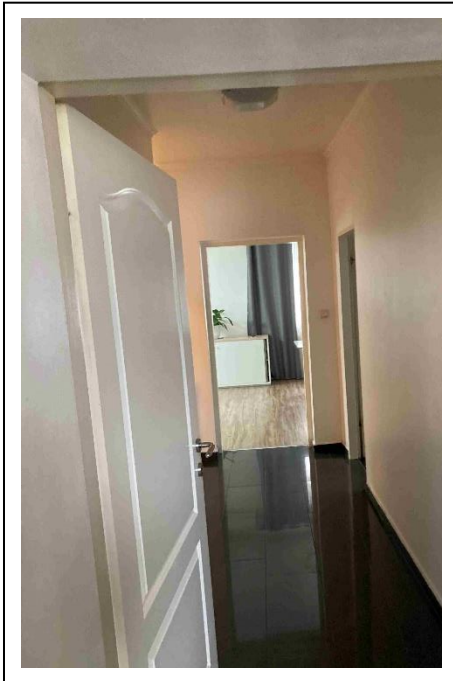
Küche



Verfugung



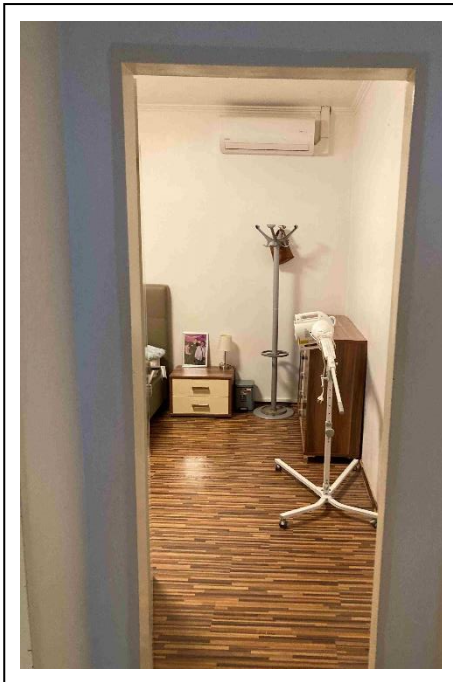
Eingangsbereich



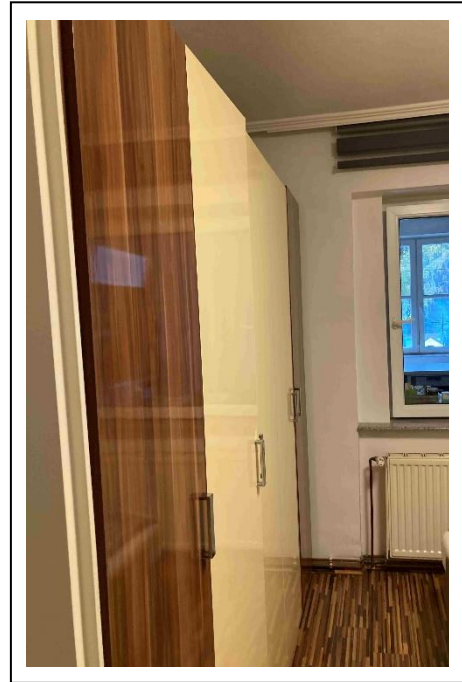
Flur



WC



Zimmer



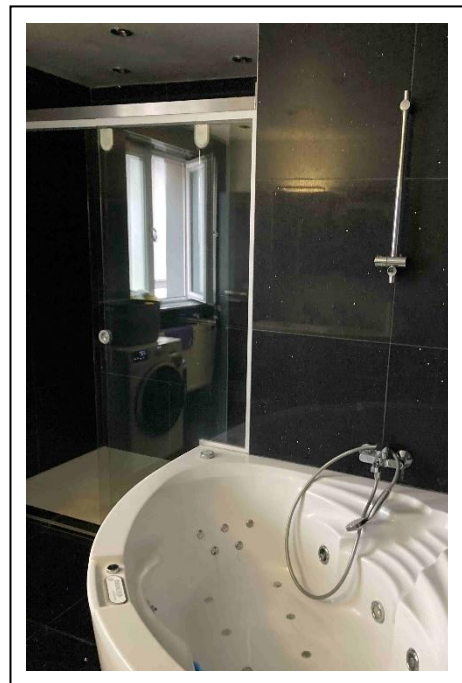
Zimmer



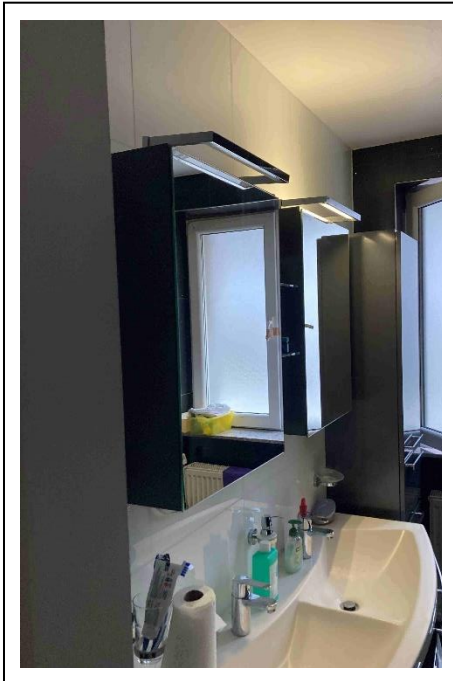
Zimmer



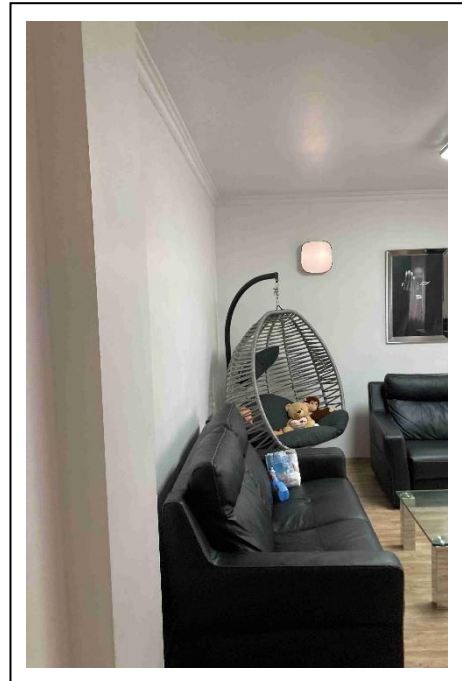
Bad



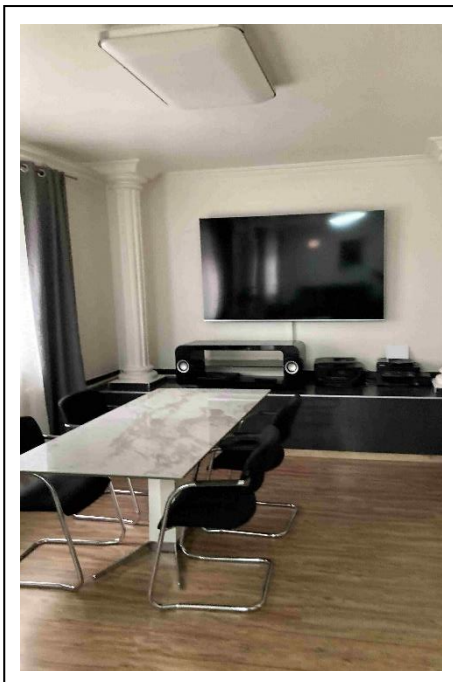
Bad



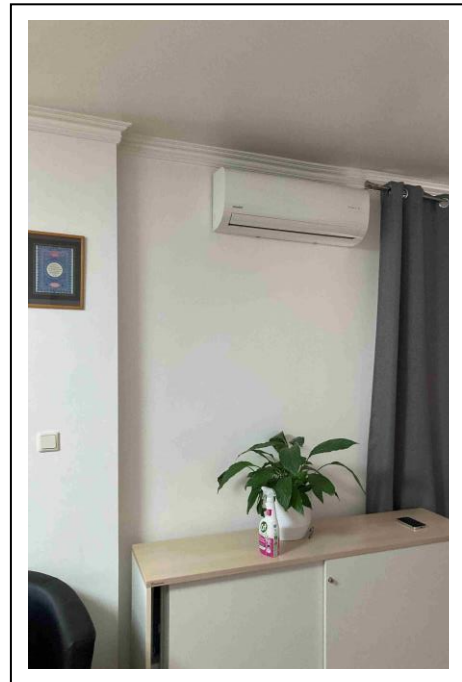
Bad



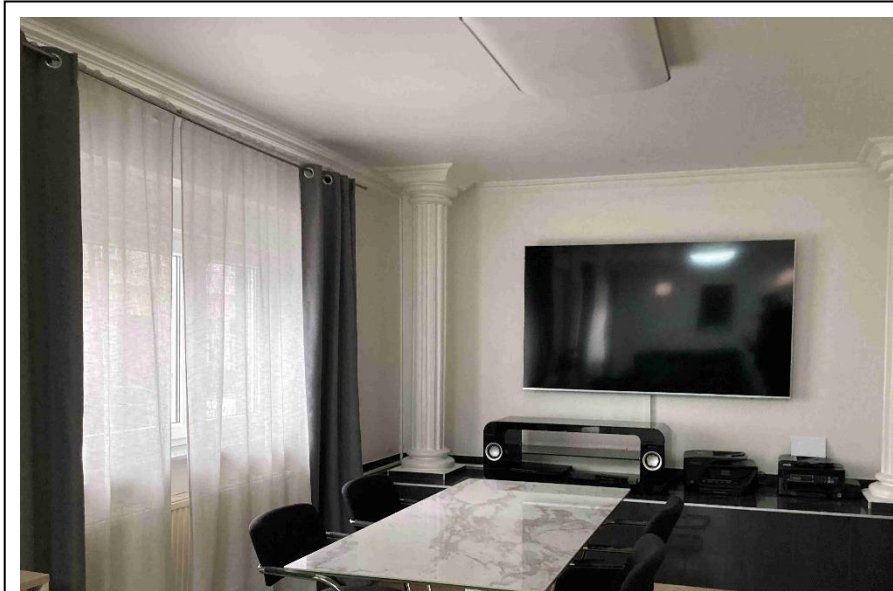
Wohnzimmer



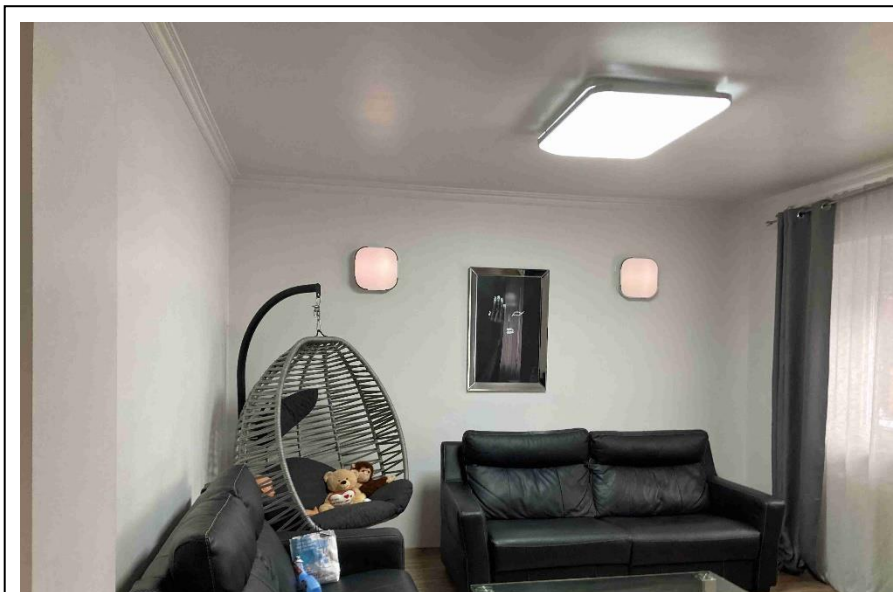
Wohnzimmer



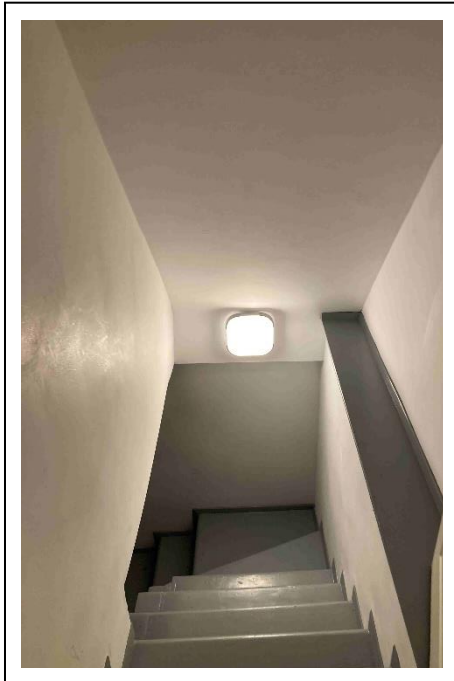
Wohnzimmer



Wohnzimmer



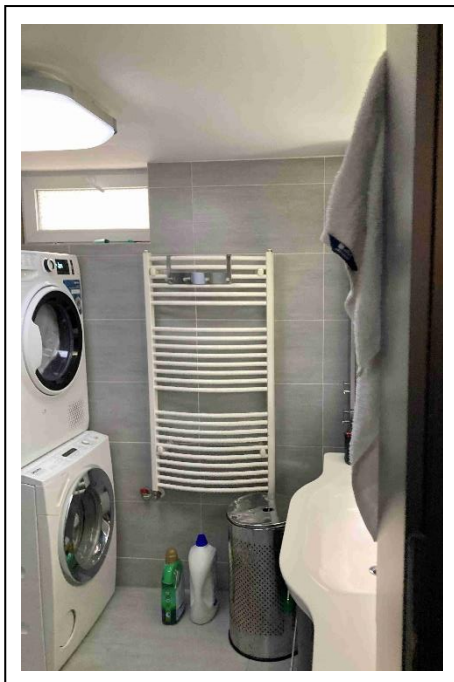
Wohnzimmer



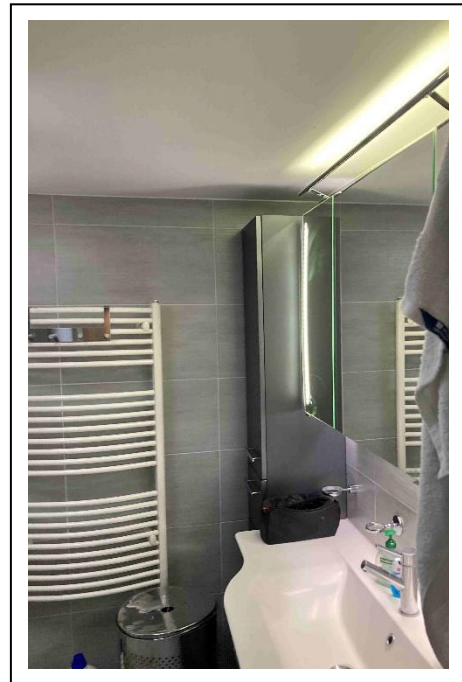
Kellerabgang



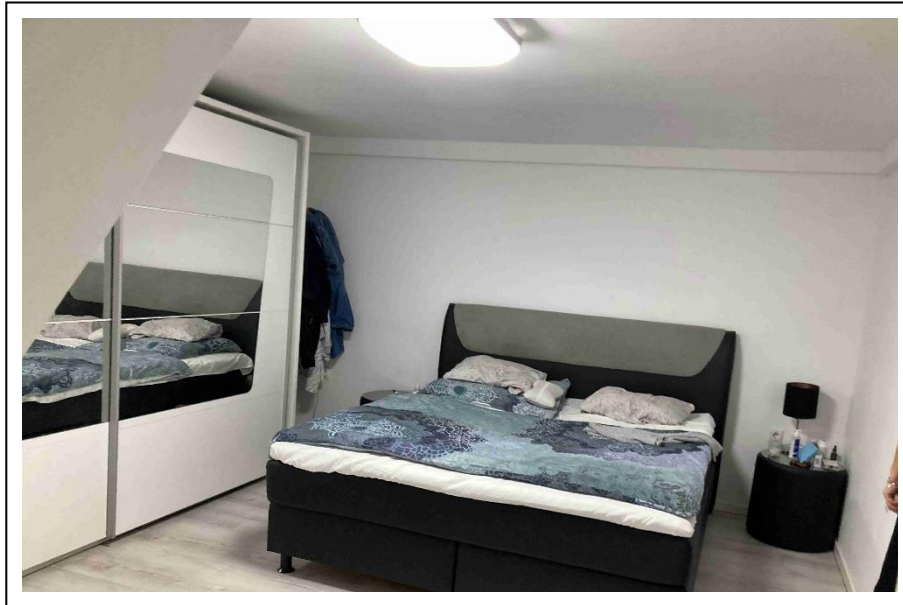
Bad (Keller)



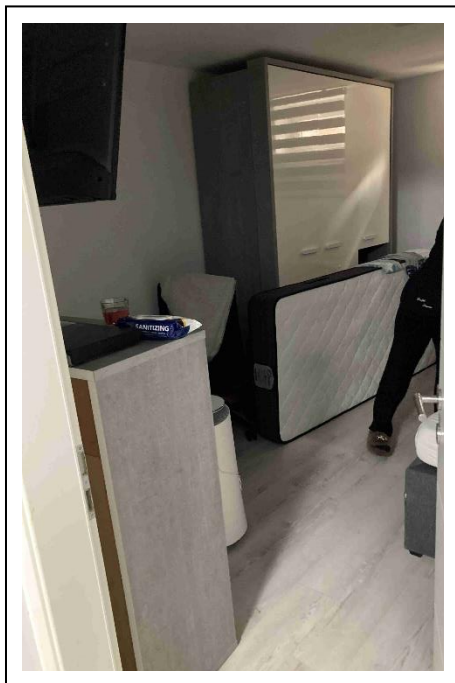
Bad (Keller)



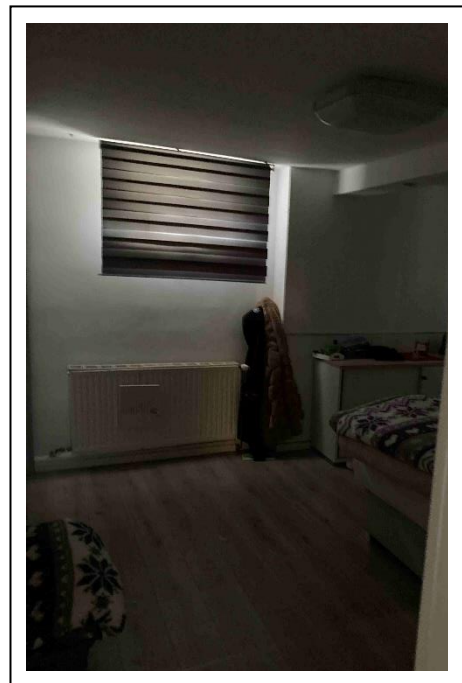
Bad (Keller)



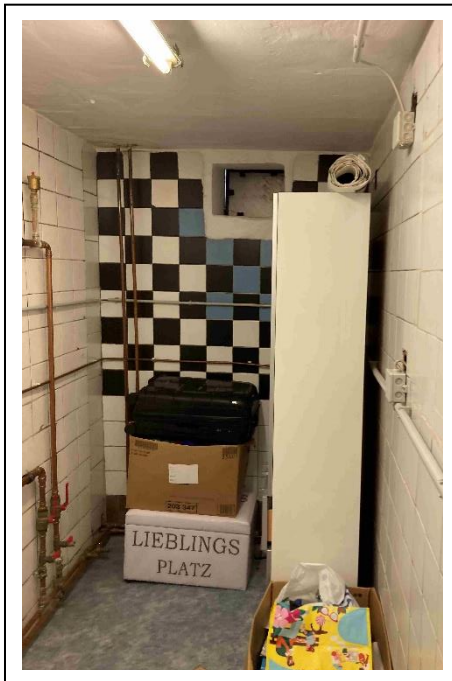
Zimmer I (Keller)



Zimmer II (Keller)



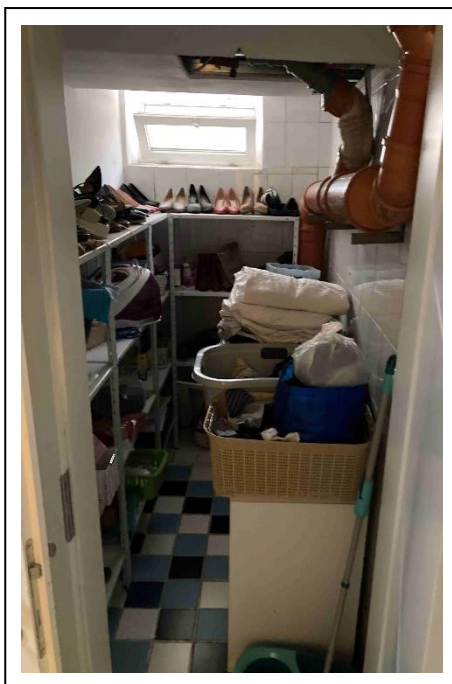
Zimmer II (Keller)



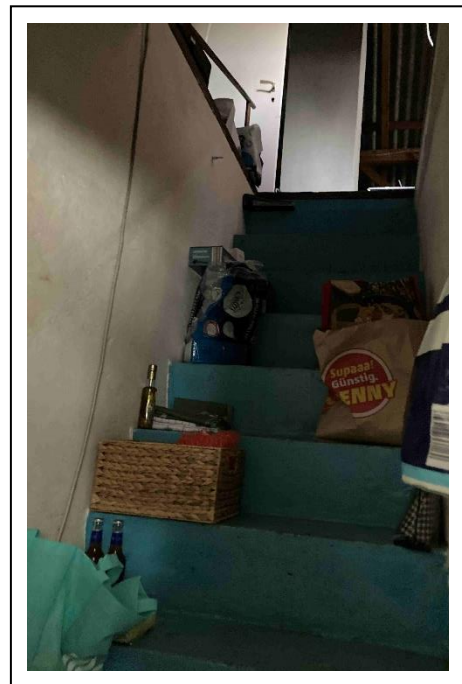
Heizraum (Keller)



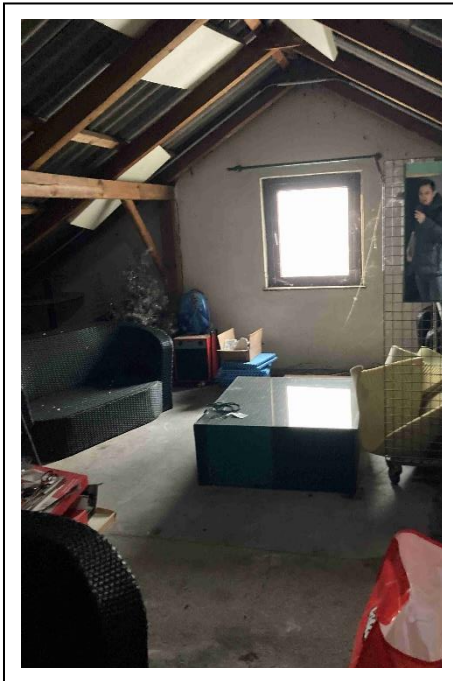
Heizraum (Keller)



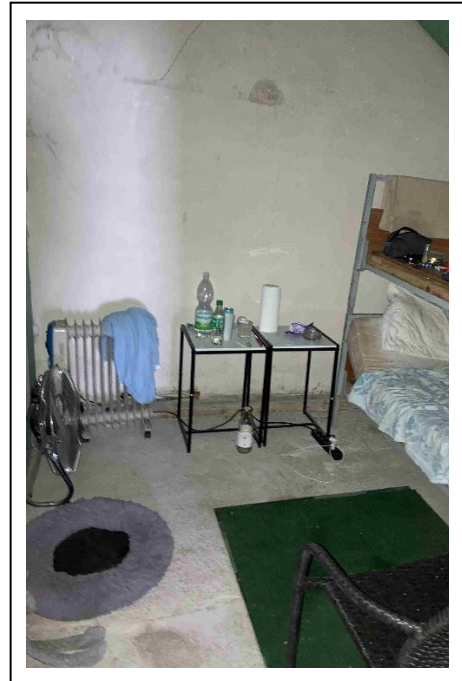
Abstellraum (Keller)



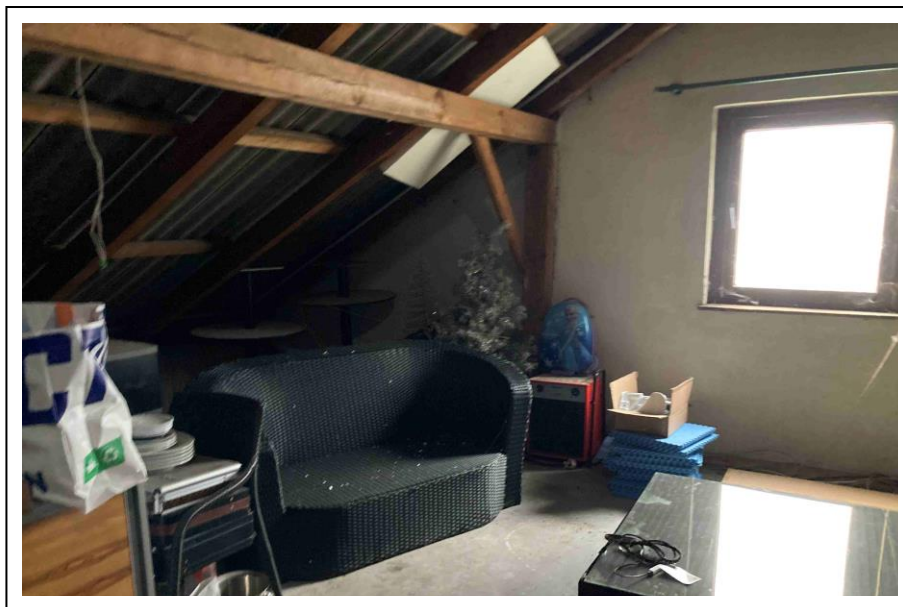
Dachbodenaufgang



Dachboden



Dachboden



Dachboden

4 Gutachten

4.1 Allgemeines

Der gefertigte Gutachter hat den Auftrag erhalten, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt dabei nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Gemäß § 2 LBG ist der Verkehrswert 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 insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Die Wahl des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens obliegt dabei dem Gutachter.

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind²⁴.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können beziehungsweise könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt²⁵.

Das Sachwertverfahren kann bei allen Arten von bebauten Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Bei gegenständlichem Objekt ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert anhand des Sachwertverfahrens, weil das Objekt der Eigennutzung dient.

²⁴ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 18.

²⁵ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 19.

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Allgemeines

Beim Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft anhand des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und des Bauwertes der baulichen Außenanlagen ermittelt. Der Bauwert des Gebäudes wird aus den Herstellungskosten abzüglich Wertminderung wegen Baumängel, abzüglich Wertminderung wegen Alters und abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

4.2.2 Bauwert des Gebäudes

4.2.2.1 Herstellungskosten

Herstellungskosten:

Normale Ausstattung:

Herstellungskosten: Die Neuherstellungskosten werden bei normaler Ausstattung für Wien ab **3.300,--²⁶ EUR/m²** angegeben. Diese Preise gelten inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten. Im konkreten Fall sind diese auch unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen in die Außenanlagen mit EUR 3.500,-- aufgrund der Ausstattung anzunehmen.

„normale Ausstattung“ wird wie folgt umschrieben: „Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm, Normalverbraucher“.

Liegenschaftszubehör: unter das Liegenschaftszubehör, dessen Wert gesondert auszuweisen ist, fällt bspw. Einbauküche. Diese weist aufgrund des Zustandes bei der Befundaufnahme keinen separat auszuweisenden Wert auf.

²⁶ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 – Sachverständigen Heft 3/2024, 150.

Inventar: Für die übrigen, nicht in den Baukosten erfassten beziehungsweise als Liegenschaftszubehör zählenden Gegenstände werden als Inventar der Liegenschaft nicht im Zuge der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Anpassung der Herstellungskosten:

Einfamilienhäuser:

Für Kleinbauwerte (wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser) ist ein Zuschlag in Höhe von bis zu 30% der Herstellungskosten heranzuziehen. Der gefertigte Sachverständige nimmt hier eine Anpassung von 10% vor.

Für Keller den Keller werden die Herstellungskosten im gegenständlichen Fall mit 70% von der Baukostenbasis angesetzt, weil das Kellergeschoß zur Nutzung zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, für die Garage mit 50%. Für den unausgebauten Dachboden (unter Berücksichtigung des nicht nach den technischen Normen errichteten Zimmer im Dachboden) werden die Herstellungskosten mit 30% der Baukostenbasis angesetzt.

Der gefertigte Sachverständige hat die Baukosten aufgrund dieser Erwägungen wie folgt angesetzt:

Kellergeschoß	70,00%	€ 2 450,00
Erdgeschoß	110,00%	€ 3 850,00
Dachboden	30,00%	€ 1 050,00
Garagengebäude	50,00%	€ 1 750,00

4.2.2.2 Wertminderung wegen Baumängel und -schäden

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung (zB unzureichende Gründung, fehlende Abdichtung und Isolierungen, schlechte Baustoffe usw), während Bauschäden eine Folge davon sind und darüber hinaus durch ungenügende Instandhaltung auftreten.

Die unbehebbaeren Baumängel und –schäden werden direkt von den Herstellungskosten und vor der Wertminderung wegen Alters abgezogen, da sie das

Schicksal des damit behafteten Gebäudes teilen. Zu prüfen ist dabei, ob sich die Restnutzungsdauer beziehungsweise die übliche Gesamtnutzungsdauer verkürzt.

Die Wertminderung für behebbare Baumängel und –schäden sowie für den rückgestauten Reparaturbedarf werden vom Sachwert des Gebäudes abgezogen.

4.2.2.3 Wertminderung wegen Alter

Mit der Wertminderung wegen Alters soll die Wertminderung erfasst werden, die sich dadurch ergibt, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird. Für die Alterswertminderung sind verschiedene Formen entwickelt worden:

1. **lineare Wertminderung** wegen Alters: diese kommt in der Regel bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren zur Anwendung.
2. **progressive Wertminderung** wegen Alters (nach F.W. Ross): Diese wird, je nach aktueller Marktlage, beispielsweise bei eigengenutzten Wohnobjekten (Ein.- und Zweifamilienhäuser) in sehr nachgefragten Regionen herangezogen.²⁷

Im gegenständlichen Fall ermittelt der gefertigte Sachverständige die Alterswertminderung nach der progressiven Wertminderung und folgender Formel:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{D^2} + \frac{A}{D} \right) \times 100$$

W = Wertminderung in %

A = Alter des Gebäudes

D = Übliche Gesamtnutzungsdauer
des Gebäudes

²⁷ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 80f.

Gesamtnutzungsdauer:

Der gefertigte Sachverständige geht aufgrund der Bauweise von einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 90 Jahren²⁸ aus.

Gebäudealter und Restnutzungsdauer:

Die Errichtung des Gebäudes geht auf das Jahr 1973 zurück. Daraus ergibt sich, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren²⁹, eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren. (auf den Stichtag 12.12.2024 wird verwiesen).

4.2.2.4 Wertminderung wegen sonstigen, den Sachwert der Gebäude wertbeeinflussenden Umständen

Darunter zählen beispielsweise

- **Verlorener Bauaufwand:** *„der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zu Grunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. [...]“³⁰*
- **Ungünstige Lageverhältnisse:** *„Die Lage einer Liegenschaft wirkt sich zwar in erster Linie auf den Bodenwert aus, kann aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen, zB Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zu einer Fabrik.“³¹*
- **Beeinträchtigung durch Immissionen:** *„Besonders negativ können sich Verkehrs- und Industrieimmissionen, wie Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen usw, auswirken. [...]“*

²⁸ Vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 76.

²⁹ Vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 76f.

³⁰ Vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 82.

³¹ Vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 82.

4.2.3 Bauwertes der baulichen Außenanlagen

„Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, Tennisplätze usw.“³²

4.2.4 Bodenwert

4.2.5 Bodenwert Vergleichswertverfahren

Den Bodenwert ermittelt der gefertigte Sachverständige anhand von Vergleichspreisen von unbebauten Baugrundstücken in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und nimmt einen Abschlag wegen Bebauung vor.³³

Folgende Vergleichsobjekte für den Bodenwert konnten erhoben werden, die ähnlich von der Ausnutzbarkeit sind:

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²
1	 abbruchreifes Gebäude Aspern 628m entfernt	3080/2023	31.05.2023	627 m²	637,96 €
2	 abbruchreifes Gebäude Hirschstetten 1.467m entfernt	6281/2023	23.11.2023	455 m²	879,12 €
3	 abbruchreifes Gebäude Aspern 905m entfernt	3513/2024	05.07.2024	694 m²	893,37 €

Festgehalten werden muss an dieser Stelle, dass auch die Baulandgrundstücke im 22. Bezirk von der Immobilienkrise betroffen waren und die Baugrundstücke im Durchschnitt nicht unerheblich seit 2022 an Wert verloren haben.

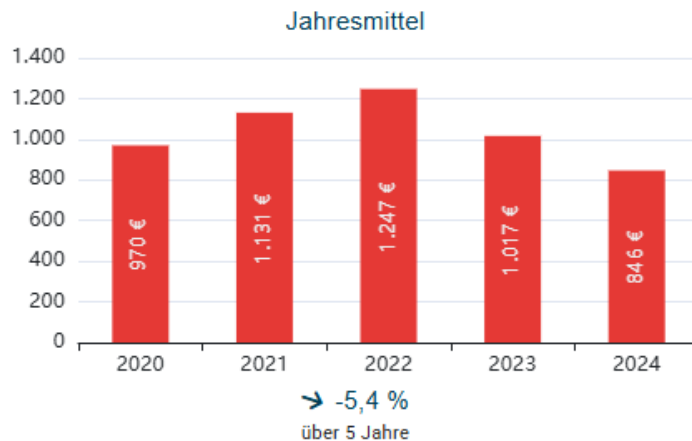
³² Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 83.

³³ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 57.

Gemeindewert zur Abfrage

Wien 22. Donaustadt

1651 Wohnbauland 2024



Auch gegenständliche Liegenschaft war zum Stichtag von dieser Entwicklung betroffen:

Der ermittelte Bodenwert beträgt aufgrund obiger Überlegungen ausgehend vom Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte gerundet EUR 350.000,--.

4.2.6 Minderausnutzung

Wird bei einer bestehenden Bebauung das Maß der zulässigen Nutzung nicht zur Gänze ausgeschöpft, besteht nach allgemeiner Verkehrsauffassung eine Minderausnutzung des Grundstücks.

Jedoch führt eine Minderausnutzung nur dann zu einer Minderung des Bodenwertes, wenn das Maß der zulässigen baulichen Nutzung durch Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude ausgeschöpft werden kann. In diesen Fällen wird der volle Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke angesetzt, weil eine Aufstockung grundsätzlich möglich ist. Allerdings wird ein Abzug im Ausmaß von 10%

vorgenommen (Anpassung wegen Bebauung), sodass eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.^{34 35}

4.2.7 Berechnung des Sachwertes

Geschoss	Fläche	Einheit	Ansatz	Betrag in EUR	Summe in EUR
Berechnung der Herstellungskosten					
Kellergeschoß	68,84	EUR	2 450,00	168 658,00	
Erdgeschoß	86,28	EUR	3 850,00	332 178,00	
Dachboden	74,05	EUR	1 050,00	77 752,50	
Garagegebäude	36,44	EUR	1 750,00	63 770,00	
Neuherstellungskosten					642 358,50
Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden					
Kellergeschoß		%	2,50	-4 216,45	
Erdgeschoß		%	7,50	-24 913,35	
Dachboden		%	5,00	-3 887,63	
Garagegebäude		%	0,00	0,00	
Gekürzte Herstellungskosten					609 341,07
Alterswertminderung					
in % der gekürzten Herstellungskosten					
Kellergeschoß		%	44,00	-72 354,28	
Erdgeschoß		%	44,00	-135 196,45	
Dachboden		%	44,00	-28 058,80	
Garagegebäude		%	44,00	0,00	
Sachwert des Gebäudes					373 731,54
Wertminderung wegen behebbaren Baumängel und -schäden und baurechtliche Mängel					
in % der Gesamtneuherstellungskosten					
Summe		%	10,00	-64 235,85	
Bauwert des Gebäudes					309 495,69
Sachwert					
Bauwert		EUR			309 495,69
Bodenwert		EUR			350 000,00
Sachwert		EUR			659 495,69
Sachwert gerundet		EUR			660 000,00

³⁴ In der Folge bezieht sich der gefertigte Sachverständige auf die Bebaubarkeit aufgrund der Flächenwidmung gemäß Flächenwidmungsplan. Um die tatsächliche Bebaubarkeit festzustellen, ist die Abfrage der Widmung bei der MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) und die Rücksprache mit der MA 37 (Baupolizei) notwendig!

³⁵ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 58f.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Der ermittelte Sachwert beträgt gerundet EUR 660.000,-- und entspricht in Ermangelung weiterer wertbeeinflussender Merkmale auch dem Verkehrswert der Liegenschaft.

5 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1760, KG 01651 Aspern beträgt– aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme, der vom Sachverständigen getroffenen Annahmen und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 660.000,--

Es wird allerdings auf das Belastungs- und Veräußerungsverbot (Beilage ./6), sowie auf die zu übernehmende Rückstandsbekanntgabe an Grundbesitzabgaben und Wasser-Abwassergebühren (Beilage ./8) sowie die Restschuldbestätigung (Beilage ./12) verwiesen.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

6 Verkehrswert des Liegenschaftsanteils

Den Verkehrswert der gesamten Liegenschaft EZ 1760, KG 01651 Aspern, hat der gefertigte Sachverständige mit EUR 660.000,-- festgesetzt. Mit Beschluss vom 30.09.2024 wurde dem Sachverständigen aufgetragen den Wert des 1/2-Anteils B-LNr. 2 zu ermitteln.

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentums zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Da ein Miteigentümer nicht alleine über die Liegenschaft entscheiden kann, sondern von den übrigen Miteigentümern abhängig ist, ist ein Abschlag vorzunehmen, der bei einem Miteigentumsanteil von 1/2 mit 10-15% vorzunehmen ist (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung). Gegenständlich hat Herr Mustafic mittlerweile Alleineigentum an der Liegenschaft erworben. Bei Veräußerung (nur) eines 1/2-Anteils, bleibt jedoch die Thematik die gleiche, denn der Erwerber erhielte (nur) einen Miteigentumsanteil.

Aufgrund der Erfahrungswerte wird im gegenständlichen Fall ein Abschlag von 10% vorgenommen, weil der damit verbundene Nachteil (erschwerter Verwertung, etc.) durch den Abschlag in der ermittelten Höhe ausreichend ausgeglichen wird.

Ausgehend vom ermittelten Verkehrswert der Gesamtliegenschaft in der Höhe von EUR 660.000,-- ergibt sich folgende Berechnung:

Verkehrswert Gesamtliegenschaft		€ 660.000,00
1/2 Anteil		€ 330.000,00
Abschlag Hälfteanteil	10%	€ 33.000,00
Verkehrswert Hälfteanteil		€ 297.000,00

Der ermittelte Verkehrswert des 1/2 Anteils (B-LNr 2) der Liegenschaft EZ 1760, KG 01651 Aspern beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 297.000,--





Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Wien, 27.02.2025

7 Beilagenverzeichnis

1. Grundbuchauszug
2. Auftrag BG Donaustadt
3. Kaufvertrag 28.5.1993
4. Einantwortungsurkunde TZ 2058/05
5. Einantwortungsurkunde TZ 3136/2024 (14.09.2023)
6. Belastungs- und Veräußerungsverbot
7. Bauakt auszugsweise
8. Rückstandsbekanntgabe (Grundbesitzabgaben und Wasser-
Abwassergebühren)
9. Einheitswertbescheid Finanzamt
10. Grundsteuermessbescheid Finanzamt
11. E-Mail vom Finanzamt
12. Restschuldbestätigung
13. Pfandurkunde