

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 22.09.2025

GZ 24 E 33/25m

25101-1140

BEWERTUNGSGUTACHTEN

unbebautes GRUNDSTÜCK mit Baulandwidmung



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 01204 Hadersdorf

Einlagezahl: 958

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Sofienalpenstraße 23

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Katasterplan mit Luftbild
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Einreichpläne
Beilage 5	Übereinkommen für Stadt Wien

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4., aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	unbebautes GRUNDSTÜCK mit Baulandwidmung Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 958 1140 Wien, Sofienalpenstraße 23
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 33/25m des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 958 1140 Wien, Sofienalpenstraße 23 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	27.08.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	27.08.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	07.08.2025
Besichtigung vom:	27.08.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 07.08.2025 und am 10.08.2025 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 20.08.2025 Abfrage MA06 (Abgaben) am 27.08.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 02.09.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 02.09.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Teilungsplan vom 04.02.2019
Bescheid Ansuchen um Grundabteilung
MA 64 - 137215/2019 vom 04.06.2019
Bescheid Neuerliche Genehmigung Grundabteilung
MA 64 679170/2021 vom 24.08.2021
Geotechnisches Gutachten, Geo Engineering vom 15.09.2021
Statische Vorbemessung Einfamilienhaus
Dipl.-Ing. Slobodan Popovic vom November 2021
Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhauses vom 28.11.2022
Bauansuchen vom Jänner 2023
Aufforderung Fehlende Einreichunterlagen
MA37/64228-2023-1 vom 14.02.2023
Aufforderung Mängel bzw. Vorschriftswidrigkeiten des Bauvorhabens
MA37/64228-2023-1 vom 17.03.2023
Stellungnahme Baugrubensicherungskonzept
MA 29 - G-ASV-224248/2023 vom 04.04.2023
Aufforderung Mängel bzw. Vorschriftswidrigkeiten des Bauvorhabens
MA37/64228-2023-1 vom 21.04.2023
Baubeginnsanzeige vom 27.04.2023
Mitteilung Baubeginn, MA37/64602-2023 vom 06.06.2023
Bescheid Bemessung Kanaleinmündungsgebühr
MA37/64228-2023-1 vom 12.06.2023
Aktenvermerk Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs
gemäß § 70b BO, MA37/64228-2023-1 vom 12.06.2023
Aufforderung Fehlende Einreichunterlagen
MA37/64228-2023-1 vom 11.09.2023
Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhauses vom 19.09.2023
Bescheid Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt
MA37/64228-2023-1 vom 05.10.2023
Bescheid Bewilligung 2 Überlaufleitungen
MA 46 - P82/1233363/2023/PIU/DLM vom 06.10.2023
Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhauses vom 23.07.2024
Aktenvermerk Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs
gemäß § 70b BO, MA37/64228-2023-1 vom 05.08.2024
Kaufvertrag vom 03.03.2021
Schreiben MA 6 (Abgaben) vom 29.08.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 958

Letzte TZ 2981/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
929	Gärten(10)	1057	Sofienalpenstraße 23
1071	Gärten(10)	3	
GESAMTFLÄCHE		1060	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

a 1904/2021 IM RANG 1008/2021 Kaufvertrag 2021-03-03 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

1 a 1648/1953

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung über Gst 929 gem
Pkt 1 Übereinkommen 1953-10-15 für Stadt Wien
(Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

5 a 1904/2021 Pfandurkunde 2021-03-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 94199d)

b 3041/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 7

6 a 3359/2021 Pfandurkunde 2021-03-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 94199d)

b 3041/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 7

7 a 3041/2024 Hypothekarklage über EUR 631.986,54 s.A. zu

Pfandrechten C-LNR 5 und 6
(BG Gmunden, 2 C 678/24w)

8 a 1814/2025 Zahlungsbefehl 2024-12-27

PFANDRECHT vollstr EUR 8.683,97
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-04-17
Antragskosten EUR 868,33
für
(FN 124166y) (19 E 1313/25k)

9 a 2981/2025 IM RANG 1904/2021 3359/2021 3041/2024 Einleitung
des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
EUR 631.986,54 samt 2,638 % Z pro Vierteljahr aus
EUR 631.986,54 ab 2024-05-24
Kosten EUR 15.705,96 samt 4 % Z seit 2024-11-11
Antragskosten EUR 1.912,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 094199d) (24 E 33/25m)

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

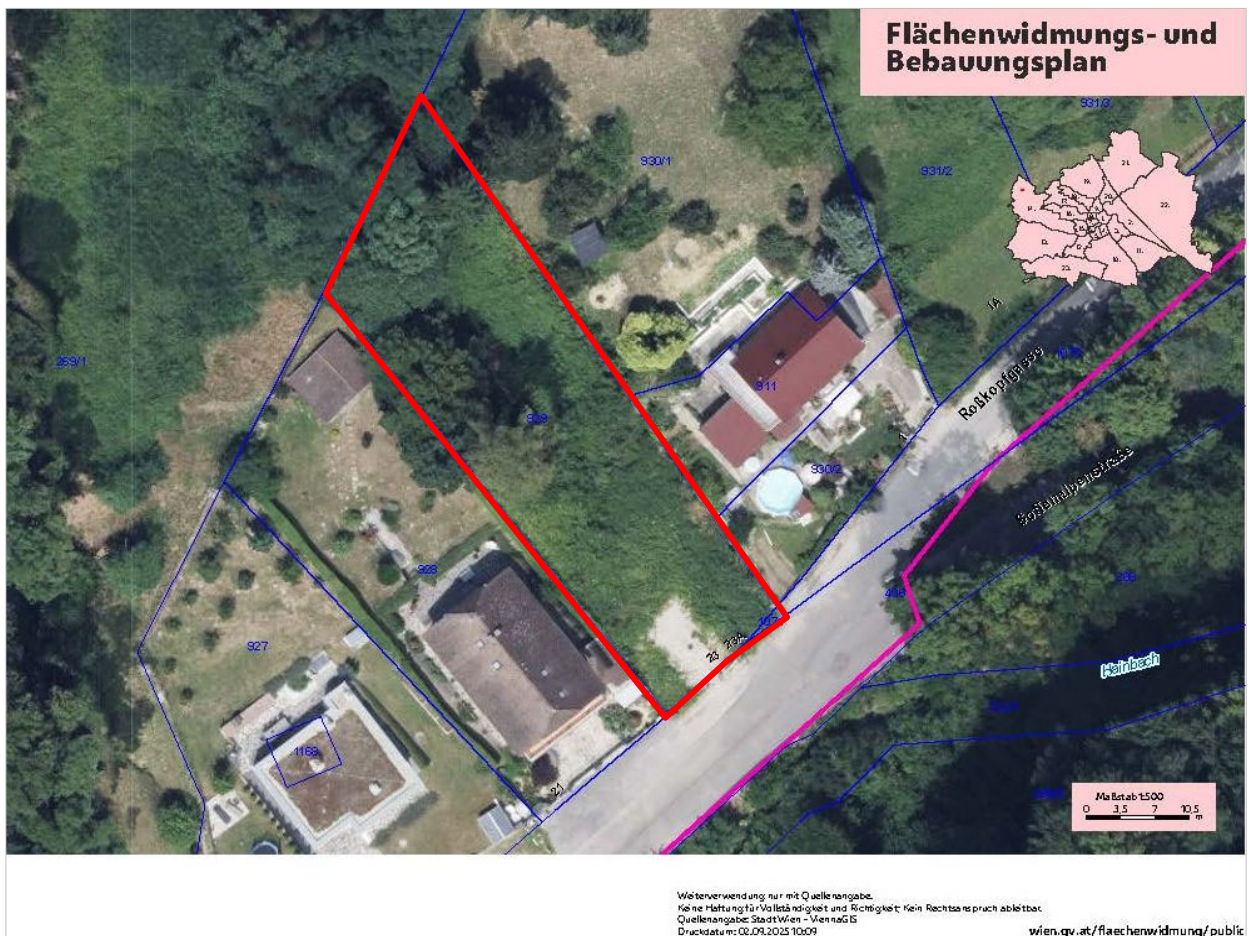
Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 929 und der Nr. 1071 in der EZ 958 und grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 16m an die Sofienalpenstraße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 65m.

Das Grundstück ist bis auf eine alte Gartenhütte aus Holz unbebaut und gärtnerisch ungepflegt sowie mit Gestrüpp, einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen ("Wildwuchs").

Die Liegenschaft weist teilweise ein starkes Gefälle von Nordwest (vom angrenzenden Waldgrundstück) nach Südost zur Sofienalpenstraße auf.

Im nordwestseitigen Bereich führt eine elektrische Hochspannungsfreileitung augenscheinlich über das angrenzende Waldgrundstück (Dienstbarkeit siehe Beilage 5) - Freihaltebereich gemäß Übereinkommen mit Stadt Wien - Wiener Stadtwerke von 20m beiderseits der Mittellinie der Leitung beachten!



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 958	1.060 m²
------------------------------------	--------	----------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligungen

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise die Einreichpläne im Jahr 2024 eingereicht (Einreichpläne siehe Beilage 4). Weiters ist die Teilung des Grundstückes in 2 Bauparzellen vorgesehen.

Aufschließung - Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßenzug vorhanden.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7232) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise und mit einer Höhenbeschränkung auf 6,5m. Für den nördlichen Bereich des Grundstückes sowie an der Sofienalpenstraße für einen 5m breiten Grundstücksstreifen (Vorgarten) ist "G - Gärtnerische Ausgestaltung" widmungsmäßig festgelegt.



Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	66,85 €
-------------	---------

Auf dem Abgabenkonto besteht gemäß dem Schreiben der Magistratsabteilung 6 derzeit ein Rückstand in Höhe von € 511,35 (Grundsteuer 2022-2025, Gebrauchsabgabe, Verwaltungsabgaben).

Bestandsrechte

Die Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

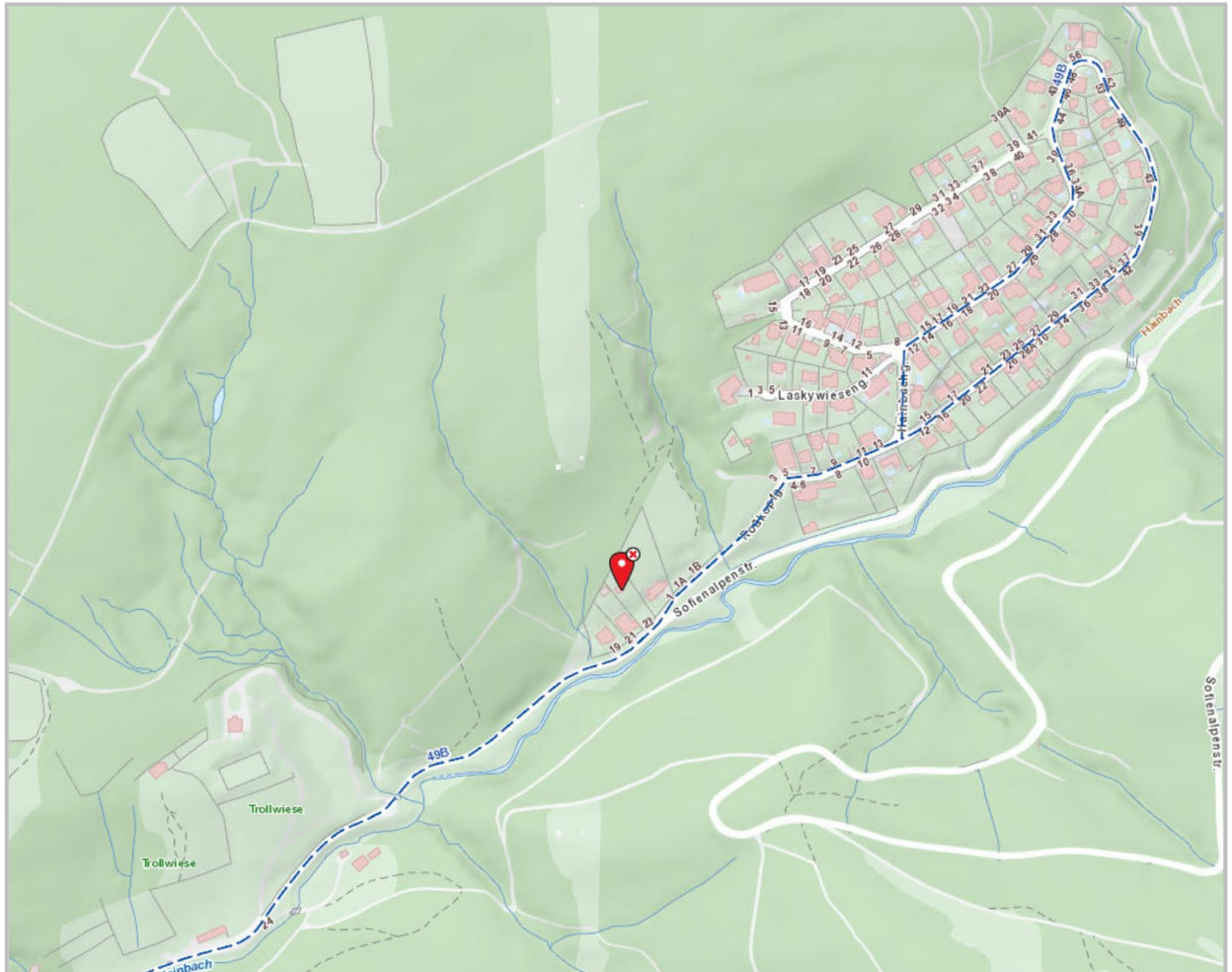
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 02.09.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in durchschnittlicher bis guter Wohnlage im 14. Wiener Gemeindebezirk im Wienerwald im Naherholungsgebiet Sophienalpe.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Mauerbachstraße in die Sofienalpenstraße.

Über die Mauerbachstraße ist die A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Autobusverbindung zur Mauerbachstraße mit Anschluss an weitere Autobuslinien zum Bahnhof "Wien - Hütteldorf" (Westbahn, Schnellbahn und U-Bahnlinie U4) zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem in der unmittelbar an der Stadtgrenze von Wien liegenden Ortschaft Mauerbach vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für unbebaute Liegenschaften geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieses Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

Der Vergleichswert

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.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

Bei bebauten Liegenschaften sind die Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten sowie eventuelle Ausmietungskosten als Freimachungskosten zu berücksichtigen.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes einer unbebauten Liegenschaft das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom zertifizierten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Feb.22	1.879	510,9	2.662,6	960.000
2	Jul.22	790	670,9	11.750,6	530.000
3	Nov.22	514	680,9	14.018,6	350.000
4	Feb.24	400	350,0	45.156,3	140.000
5	Mai.25	447	600,0	1.406,3	268.200
			2.812,7	74.994,2	
			yl =	562,5	18.748,5
Standardabweichung (s) =				136,9	
				yl + 2s =	836,4 €/m ²
				yl - 2s =	288,6 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Feb.22	1.879	510,9	959.981
2	Jul.22	790	670,9	530.011
3	Nov.22	514	680,9	349.983
4	Feb.24	400	350,0	140.000
5	Mai.25	447	600,0	268.200
Summen		4.030	2.812,7	2.248.175
arithmetisches Mittel			562,5	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 560 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 1.060 m² x 560 = 593.600 €

Berücksichtigung sonstiger wertmäßiger Umstände

Im nordwestseitigen Bereich führt eine elektrische Hochspannungsfreileitung augenscheinlich über das angrenzende Waldgrundstück (Freihaltebereich 20 beiderseits der Leitung beachten).

Aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund 5% berücksichtigt.
ergibt rund -29.680 €

Wert der vorhandenen Einreichplanung für zwei Einfamilienhäuser ergibt rund 20.000 €

Vergleichswert

583.920 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 958 mit Abfragedatum 07.08.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 1648/1953
  DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung über Gst 929 gem
  Pkt 1 Übereinkommen 1953-10-15 für Stadt Wien
  (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
5 a 1904/2021 Pfandurkunde 2021-03-05
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
  für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 94199d)
  b 3041/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 7
6 a 3359/2021 Pfandurkunde 2021-03-05
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
  für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 94199d)
  b 3041/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 7
7 a 3041/2024 Hypothekarklage über EUR 631.986,54 s.A. zu
  Pfandrechten C-LNR 5 und 6
  (BG Gmunden, 2 C 678/24w)
8 a 1814/2025 Zahlungsbefehl 2024-12-27
  PFANDRECHT vollstr EUR 8.683,97
  samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-04-17
  Antragskosten EUR 868,33
  für [REDACTED]
  (FN 124166y) (19 E 1313/25k)
9 a 2981/2025 IM RANG 1904/2021 3359/2021 3041/2024 Einleitung
  des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
  EUR 631.986,54 samt 2,638 % Z pro Vierteljahr aus
  EUR 631.986,54 ab 2024-05-24
  Kosten EUR 15.705,96 samt 4 % Z seit 2024-11-11
  Antragskosten EUR 1.912,--
  für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 094199d) (24 E 33/25m)
```

Die eingetragene DIENSTBARKEIT (siehe Beilage 5) ist bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die DIENSTBARKEIT ist **jedenfalls ohne Anrechnung** vom Ersteher zu übernehmen.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		583.920 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		583.920 €
Rechte und Lasten		0 €
		583.920 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 584.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 958
mit Rechte und Lasten**

584.000 €

(in Worten Euro Fünfhundertvierundachtzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 01204 Hadersdorf EZ 958.

Vermessungstechnische Überprüfungen der Grundstücksgrenzen in Bezug auf den derzeitigen Grundstücksbestand erfolgten im Zuge der Befundaufnahme und Erstellung des Bewertungsgutachtens keine!

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 13 Seiten.

25101-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN unbebautes GRUNDSTÜCK mit Baulandwidmung

Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch:	01204 Hadersdorf
Einlagezahl:	958
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Adresse:	1140 Wien, Sofienalpenstraße 23

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Katasterplan mit Luftbild
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Einreichpläne
Beilage 5	Übereinkommen für Stadt Wien

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 958

Letzte TZ 2981/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
929	Gärten(10)	1057	Sofienalpenstraße 23
1071	Gärten(10)	3	
GESAMTFLÄCHE		1060	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

a 1904/2021 IM RANG 1008/2021 Kaufvertrag 2021-03-03 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

1 a 1648/1953

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung über Gst 929 gem
Pkt 1 Übereinkommen 1953-10-15 für Stadt Wien
(Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

5 a 1904/2021 Pfandurkunde 2021-03-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 94199d)

b 3041/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 7

6 a 3359/2021 Pfandurkunde 2021-03-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 94199d)

b 3041/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 7

7 a 3041/2024 Hypothekarklage über EUR 631.986,54 s.A. zu

Pfandrechten C-LNR 5 und 6
(BG Gmunden, 2 C 678/24w)

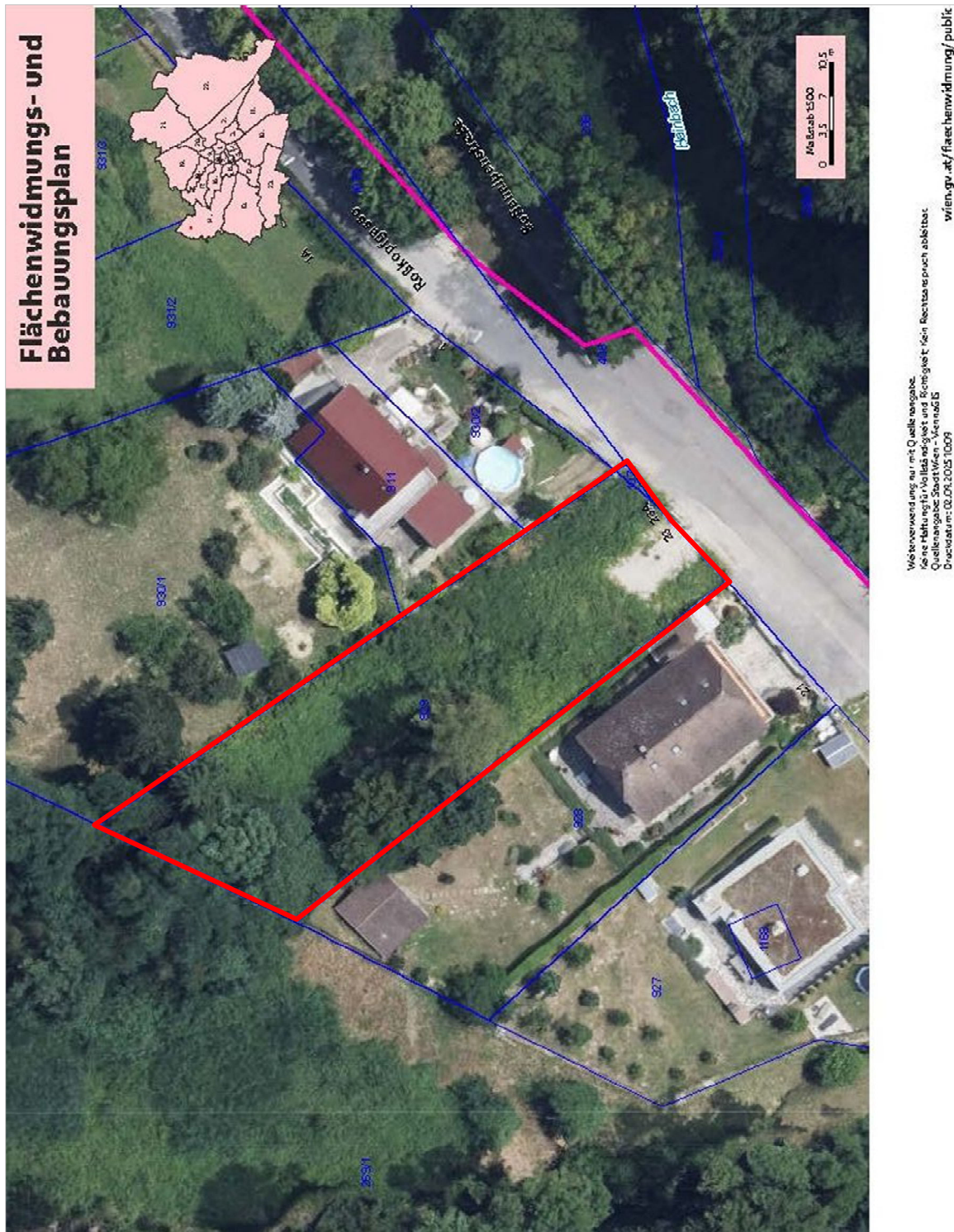
8 a 1814/2025 Zahlungsbefehl 2024-12-27

PFANDRECHT vollstr EUR 8.683,97
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-04-17
Antragskosten EUR 868,33
für

(FN 124166y) (19 E 1313/25k)

9 a 2981/2025 IM RANG 1904/2021 3359/2021 3041/2024 Einleitung
des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
EUR 631.986,54 samt 2,638 % Z pro Vierteljahr aus
EUR 631.986,54 ab 2024-05-24
Kosten EUR 15.705,96 samt 4 % Z seit 2024-11-11
Antragskosten EUR 1.912,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf eGen (FN 094199d) (24 E 33/25m)

KATASTER mit LUFTBILD



FOTODOKUMENTATION



Ansicht Sofienalpenstraße



Gartenhütte



1101 TRENNBRAND 2X 10 CM
1 Lauge Disposition
Stapelwerk
Karte, Minusdruck
1 Lauge Disposition

892 ZWISCHENTRENNWAND 178 ZE CM

Deutsch
 Englisch
 Ausdrucksform EPB 6020
 Zerningebildschirm EPB-Glasbild
 Polypropylen-Dichtungsbahn
 Dichtungsbahn

1992 Zwischenberichte

F8-Being
 Estrich
 TISOP
 Gebundene EPS-Schüttung
 ETS-Decke
 Acrytharm EPS-F Plus

124 TERRASSENHAUFBAU
Holtweg im Kessel
Vlies PE
Austrotherm EPS 1025 Plus (in-Gelände)
Dampfsperre

A21 FLACHDACH

ART KELLERWAND

AWA STB-Wand
 Gipsputz
 Ständerbeton
 Austrotherm EPS F Plus

AUFBAU STÜTZMAUER

Latenzraum:
Laten: 10 cm
dane: 10cm Luftraum

888
452
124
237
180
208

Pro 100m² Wohnnutzfläche 1 Stellplatz erforderlich
Haus 1=153,57 m² = 1 Stellplatz

Grundstücksfläche 1: 503,22 m²
BEBAUTE FLÄCHE 1: 83,15m² = 16,52%
Gesamtwohnfläche: 153,57m²

Wohnfläche WOHNUNG 1.153,64 m²
Terrasse 29,45m²
Dachterasse 40,11m²

GEBÄUDEKLASSE: GK 2

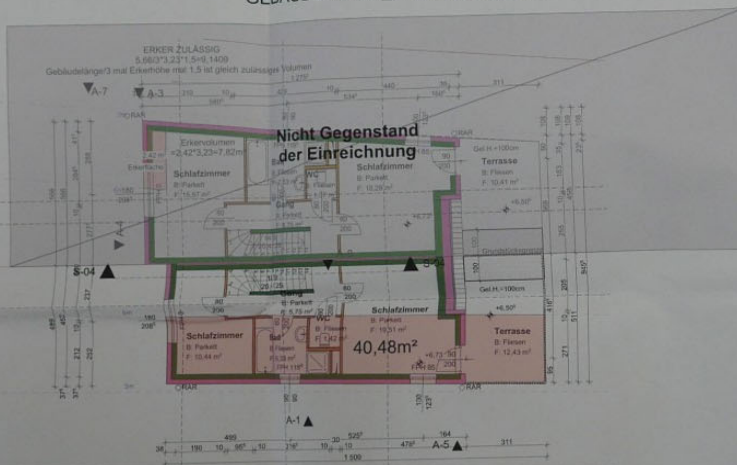
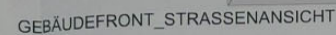
ANLIEGERBEITRAG lt. § 51 WBO

KANALEINMÜNDUNGSGEBÜHREN § 51 WBO

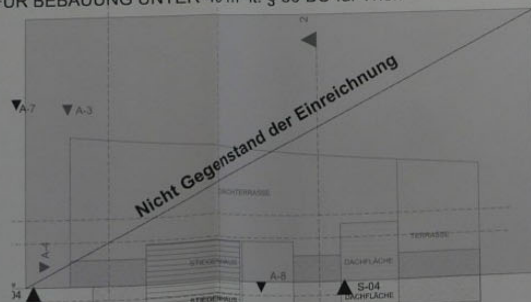
$$\begin{aligned} \text{Flächengebühr} &= \text{Bebaute Fläche} \times \text{Bebauungsfaktor} \times \text{Einheitsatz}/2 \\ &= (83,15 \times 0,8 \times 33,71) / 2 = 1121,194\text{€} \end{aligned}$$
$$= 537.505 + 1121.194 = 1658.699 \text{ €}$$

gem. beiliegenden Berechnungen

Überlauf dient dem Überschwemmungsschutz bei nicht vorhersehbaren zukünftigen Regenwassermengen.
Diese ergeben sich dann aus den Regenwassermengen.

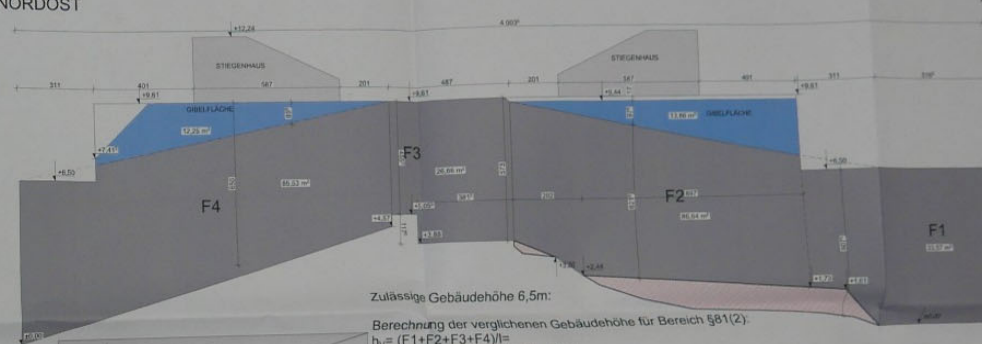


NACHWEIS FÜR BEBAUUNG UNTER 45 m² lt. § 80 BO für Wien



DACHDRAUFSICHT

ANSICHT NORDOST



Zulässige Gebäudehöhe 6,5m:

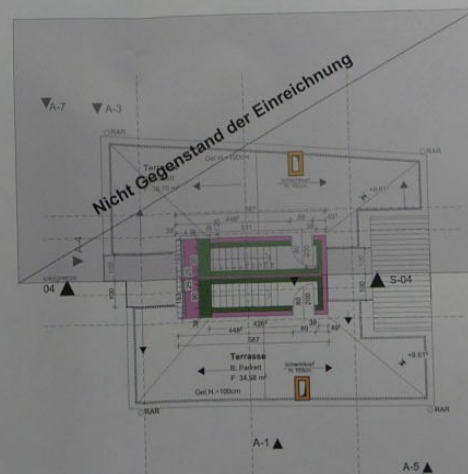
Berechnung der verglichenen Gebäudehöhe für Bereich §81(2)

$$h_v = (F_1 + F_2 + F_3 + F_4) / l = 33,57 + 86,64 + 26,66 + 85,53 = 232,4$$

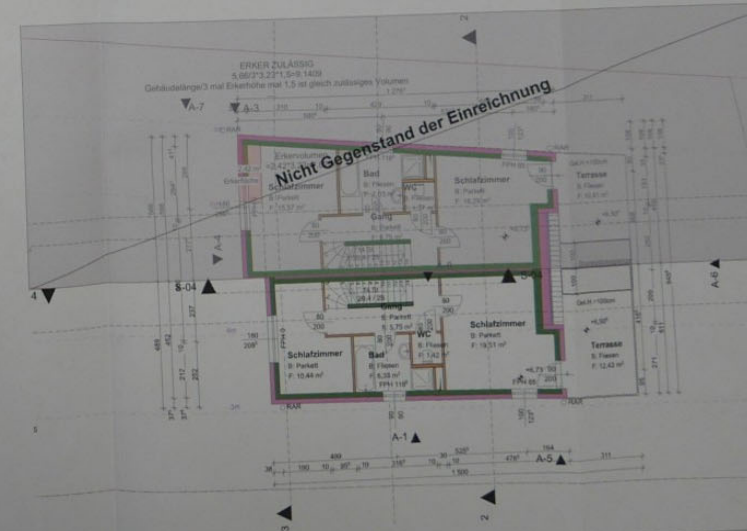
33,57+86,64+26,66+85,3
h. sh.

$$232.4 / 40,035\text{m} = 5,804$$

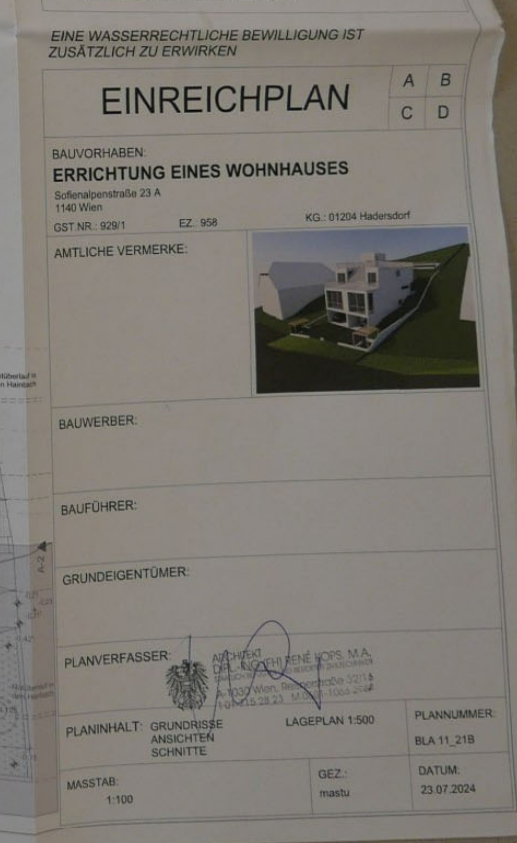
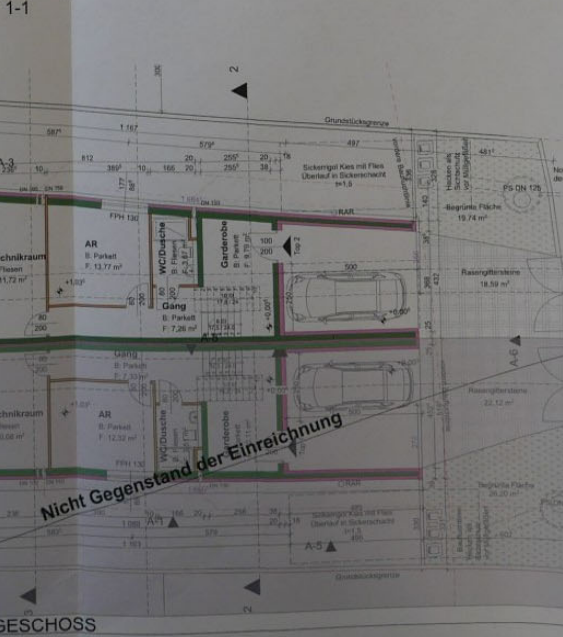
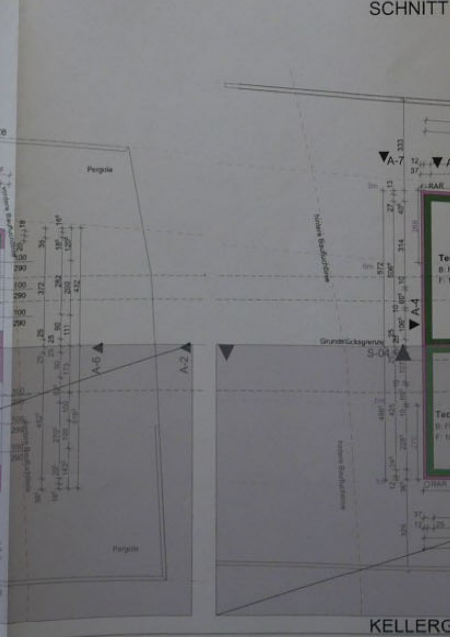
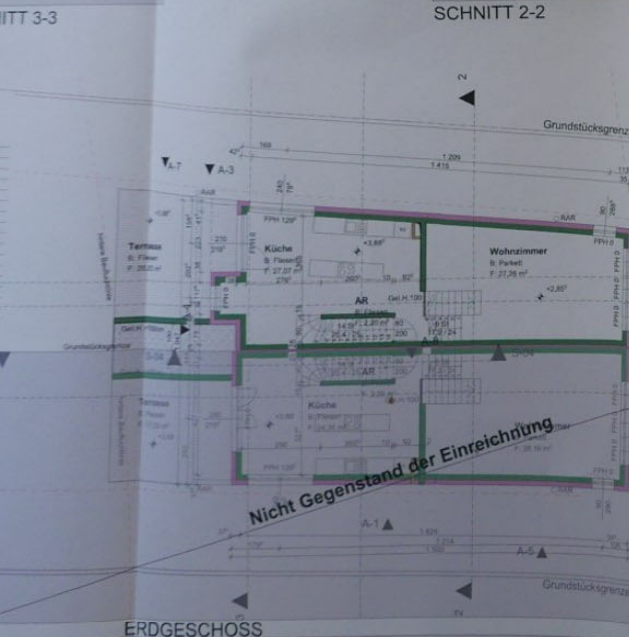
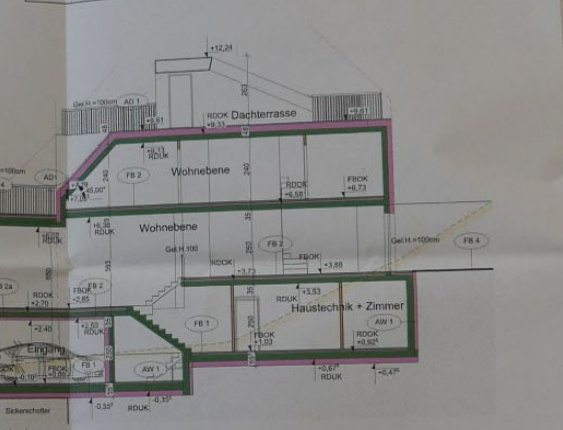
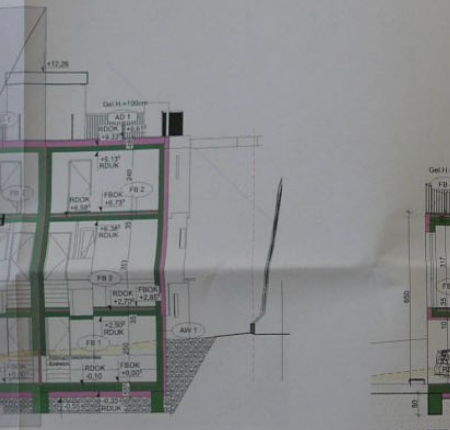
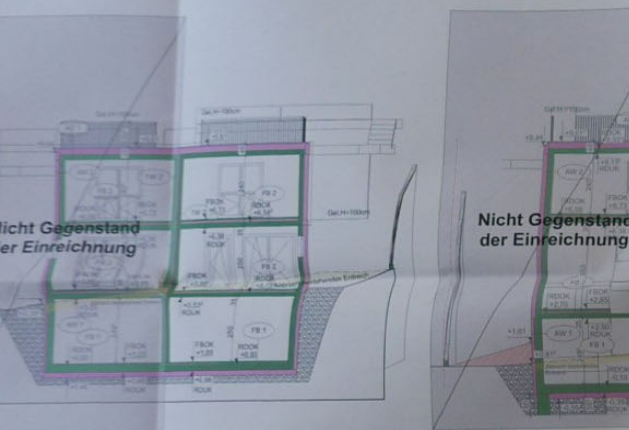
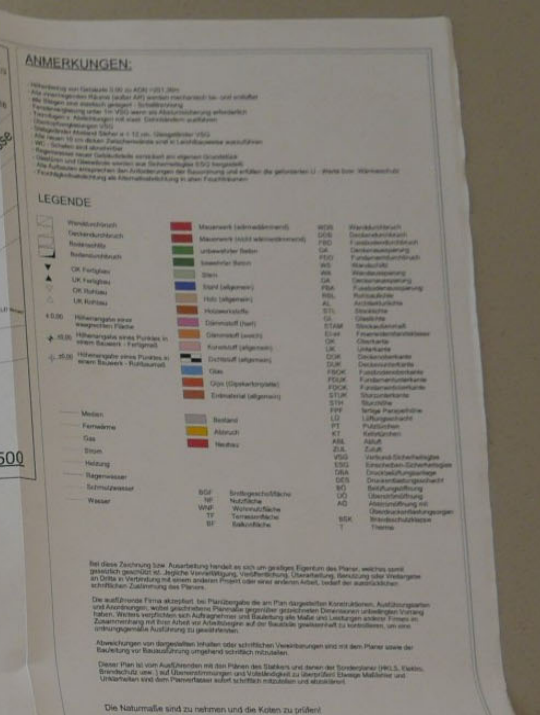
Fassadenabwicklung für Haus 1



DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



AUFBAUTEN:

[illegible]

A21 - FLACHBACH	
Kreis	
Wahl PC	5
Abordnung E-KV SR	5
Abordnung E-Ka	42
Auswahlgremium EPD	52
Auswahlgremium EPD K20 (Pfleger/Gesunde)	52
STB - Decke	
A22 - KILLERWANG	
Gesundheit	
Stadtebene	1
Präventivmedizin - Dorfentwicklung	42
Auswahlgremium EPD - TOP 30	52
A23 - STB-WALD	
Gesundheit	
Stadtebene	1
Auswahlgremium EPD F Plus	52
Fuß	52
AUFBAU STÜTZENMAUER	
Die Stützmauern werden in Stützelemente unterteilt.	
Die Fundamente der Stützmauern werden bis in die Baugruben Tiefe geführt.	
Die Stützmauern werden auf allen Seiten mit einer Abstützung versehen, die aus Holzbohlen besteht.	
Lichtdruck	
Lichten 10 cm	
Stärke 10cm Längsmauer	

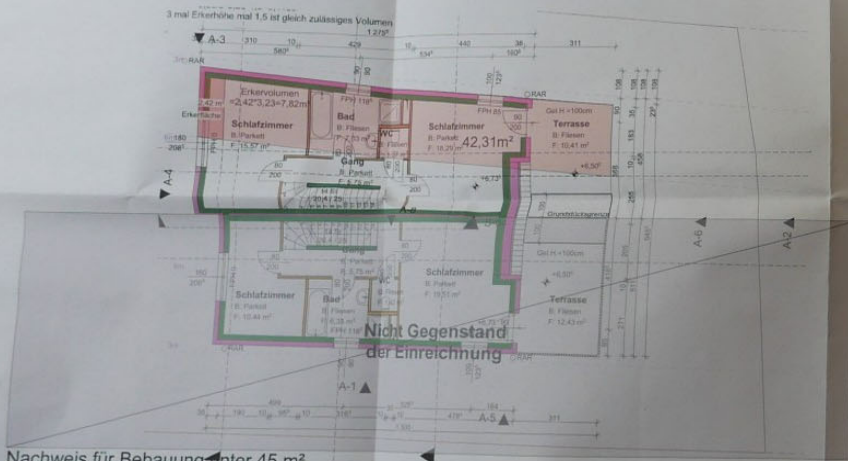
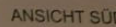


GEBÄUDEFRONT_STRASSENANSICHT



ANSICHT NORDWEST GEBÄUDEFRONT

ANSICHT NOROST



Nachweis für Bebauung unter 45 m^2

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

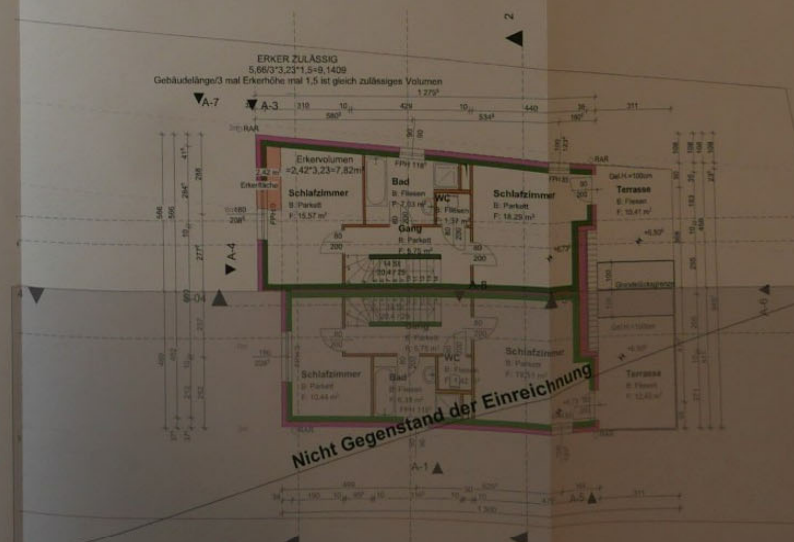
▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3

▼A-7 ▼A-3



DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Anlage:

110 kV Ringleitung Wien - West

D. Z. 1700/52

Bundesstempel S 6.-

1648/33

Übereinkommen

Beilage 5

Die Stadt Wien

Wiener Stadtwerke

Elektrizitätswerke

Wien IX/71, Mariannengasse 4

(im folgenden kurz „Elektrizitätswerke = EW.“ genannt), einerseits

und Herrn

Ottokar Kacarovsky, geb. 3.1.1895

Wien, 15., Märzstrasse 110/29

wohnhaft in (im folgenden kurz „Grundeigentümer“ genannt), andererseits, haben am heutigen Tage folgendes vereinbart:

1. Der Grundeigentümer räumt hiermit für sich und seine (ihre) Rechtsnachfolger der EW. oder ihren Rechtsnachfolgern, im Eigentum der nachgenannten elektrischen Anlagen, das dingliche Recht der Dienstbarkeit auf folgenden Grundstücken ein und zwar in der:

Kat. Gem.	Hadersdorf	E. Z.	958	Parz. Nr.	929
-----------	------------	-------	-----	-----------	-----

Kat. Gem.		E. Z.		Parz. Nr.	
-----------	--	-------	--	-----------	--

Kat. Gem.		E. Z.		Parz. Nr.	
-----------	--	-------	--	-----------	--

Kat. Gem.		E. Z.		Parz. Nr.	
-----------	--	-------	--	-----------	--

Kat. Gem.		E. Z.		Parz. Nr.	
-----------	--	-------	--	-----------	--

Kat. Gem.		E. Z.		Parz. Nr.	
-----------	--	-------	--	-----------	--

die unten angegebene Anzahl von Masten für eine elektrische Hochspannungs-Freileitung zu errichten, über

diese Grundstücke Leitungen zu spannen, die fertiggestellte Leitungsanlage zu betreiben, zu überprüfen, instand-

zuhalten, zu erneuern und umzubauen, die diese Arbeiten, sowie den sicheren Bestand der Anlage hindernden

oder gefährdenden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen und zu all diesen Zwecken die ihnen gehörigen

Grundstücke zu betreten.

2. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, den Bestand und den Betrieb dieser Leitung samt allen

Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung

oder Störung der Leitung zur Folge haben könnte. Die Ausführung von Baulichkeiten aller Art, (auch Scheunen,

Strohtristen u. dgl.) innerhalb eines Bereiches von 20 m beiderseits der Mittellinie der Leitung ist an die

vorherige Zustimmung des Leitungsbesitzers gebunden.

3. Dieses Übereinkommen wird auf die Dauer des Bestandes der in Punkt 1 genannten Leitung geschlossen.

4. Als Entgelt für alle dadurch hervorgerufenen Wirtschafterschwernisse verpflichtet sich die EW. zur ein-

maligen Zahlung eines Entschädigungsbetrages, der sich wie folgt errechnet:

T - Mast in	Parz. Nr.	zu S	S
-------------	-----------	------	---

T - Mast in	Parz. Nr.	zu S	S
-------------	-----------	------	---

T - Mast in	Parz. Nr.	zu S	S
-------------	-----------	------	---

WA-Mast in	Parz. Nr.	zu S	S
------------	-----------	------	---

WA-Mast in	Parz. Nr.	zu S	S
------------	-----------	------	---

m ² Walddurchhau (einschl. der Maststandpunkte und Überspannung innerhalb des Walddurchhauses)	S	10.--
---	---	-------

m Überspannung	S	10.--
----------------	---	-------

Gesamtbetrag S 10.--

(in Worten Schilling: zehn)

Der für entfernte Bäume und Äste einmal bezahlte Betrag gilt auch als Entgelt für die immerwährende Freihaltung des Leitungsbereiches, so daß weder für die spätere Entfernung neugewachsener Bäume, noch auch für das abermalige Entfernen von Ästen eine neuerliche Entschädigung seitens der Besitzer beansprucht werden kann.

Nach Bezahlung der vorstehend angegebenen Gesamtschädigung hat der Grundeigentümer gegen die EW. aus diesem Titel keine wie immer gearteten Ansprüche. Der oben errechnete Gesamtbetrag ist im Zeitpunkt der Durchführung des Leitungsbaues auszuführen.

5. Die EW. verpflichtet sich ferner, jeden bei den Arbeiten an dieser Leitung verursachten erweislichen Fehlschaden zu den jeweils gültigen Tagespreisen zu vergüten.

6. Die Vertragsparteien erklären, auf eine Anfechtung dieses Übereinkommens wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes zu verzichten.

7. Um die EW. und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der gegenständlichen Freileitung auch den Rechtsnachfolgern im Eigentum des dienenden Gutes gegenüber sicherzustellen, erteilt der Grundeigentümer ... die ausdrückliche Einwilligung, daß die in den Punkten 1 und 2 des Vertrages beschriebene

Dienstbarkeit zu Gunsten der EW. im Grundbuch der Liegenschaft E.Z. 958

Hadersdorf

Kat. Gem.

als dem dienenden Gute auf Kosten der EW. einverleibt wird.

8. Die mit der Ausfertigung dieses Übereinkommens verbundenen Kosten und Abgaben trägt die EW.

9. Dieses Übereinkommen wird in einer Ausfertigung ausgestellt, die in Verwahrung der EW. verbleibt. D. Grundeigentümer erhält eine Abschrift.

Wien, am 19

Wien, am 15. Oktober 1953
Wiener Stadtwerke

Franz Bauer eh.

Wien, am 22.1. 1953

Ich (wir) erkläre eidesstattlich, daß ich (wir) nicht zu dem im § 17, Abs. 2 und 3 des Nationalsozialisten-Gesetzes vom Jahre 1947 bezeichneten Personenkreis gehöre.

Grundeigentümer:

Ottokar Kacerovsky e.h.

Ich, Franz Kysela, geb. 18.9.1908, Angestellter der Wiener Stadtwerke, Elektrizitätswerke, wohnhaft in Wien, 14., Linzerstrasse 149/6, bestätige hiemit, daß der mir persönlich bekannte Grundeigentümer Herr Ottokar Kacerovsky dieses Übereinkommen vor mir eigenhändig unterschrieben hat.

F. Kysela eh.
als Zeuge

Ich, Leopold Plach, geb. 28.11.1903, Ing. der Wiener Stadtwerke, Elektrizitätswerke, wohnhaft in Wien, 17., Helblinggasse 5/5, bestätige hiemit, daß der mir persönlich bekannte Grundeigentümer Herr Ottokar Kacerovsky dieses Übereinkommen vor mir eigenhändig unterschrieben hat.

L. Plach eh.
als Zeuge



Das Gericht bestätigt, daß diese von der Partei (wie ersicht) angefertigte Abschrift mit der aus den bescheidenden Urschrift übereinstimmt.

Bezirksgericht Hietzing

Abt. Pankersdorf

Pankersdorf, am 8.10.1953

Zur Beachtung!

Die Zeugenklausel ist von jedem der zwei Zeugen eigenhändig zu schreiben! Sie lautet:
„Ich, Gefertigter, NN., von Beruf NN., wohnhaft in NN., Jahre alt, bestätige hiemit, daß der (die) mir persönlich bekannte NN., Besitzer in NN., vorstehendes Übereinkommen eigenhändig vor mir unterfertigt hat (haben).“

am 19

(Folgt Unterschrift des Zeugen mit dem Beisatz „als Zeuge“.)