

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



BAURECHT AN UNBEBAUTER LIEGENSCHAFT

Baurecht

1/1 Anteil, B-LNr. 2, EZ 4537, KG 01660 Kagran.

Zu Grundstück

1/1 Anteil, B-LNr. 1, der Liegenschaft 1866, KG 01660 Kagran, mit der Adresse
Hovenweg 18, Hovenweg 18 A-C, Seerosenweg.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzübersicht	4
2	Allgemeines.....	5
2.1	Befundaufnahme	5
2.2	Bewertungsstichtag	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	5
2.3.1	Unterlagen / Abfragen	5
2.3.2	Literatur (Auszug)	6
2.4	Allgemeine Vorbemerkungen	6
3	Befund.....	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Infrastruktur im Bezirk	9
3.1.2	Demografische Daten des Bezirks.....	9
3.1.3	Verkehrsverhältnisse	11
3.1.4	Lärm.....	12
3.1.5	Lagebewertung	12
3.2	Grundstücksdaten	17
3.2.1	Grundbuchstand	17
3.2.2	Grundbücherliche Eintragungen auf der Baurechtsliegenschaft (EZ 4537) 17	
3.2.3	Grundbücherliche Eintragungen der Liegenschaft (EZ 1866)	20
3.2.4	Digitale Katastralmappe und Konfiguration	22
3.2.5	Flächenwidmung und Bebauung.....	25
3.2.6	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.....	28
3.2.7	Ver- und Entsorgung	29



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.8	Erhebungen Bauakt	29
3.2.9	Beschreibung der Liegenschaft.....	30
3.2.10	Fotodokumentation der Liegenschaft.....	32
4	Gutachten.....	37
4.1	Allgemeines.....	37
4.2	Allgemeines.....	38
4.3	Bodenwert:	38
4.3.1	Unbelasteter und unbebauter Bodenwert	38
4.3.2	Wert des Bodenanteils des Baurechts	43
5	Verkehrswert des Baurechts	48
6	Beilagenverzeichnis.....	48



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:	20 E 39/24d
Betreibende Partei:	Chorherrenstift Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg vertreten durch Mag. Katharina Rieder, Hauptplatz 34, 2100 Korneuburg
Verpflichtete Partei:	Stromboli Projektentwicklungs GmbH, Zelinkagasse 4/DB2, 1010 Wien
Zweck der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes (Baurechtseinlage)
Bewertungsstichtag:	Tag der Befundaufnahme, 10.02.2025
Bewertungsmethode:	Sachwertverfahren
Bewertungsgegenstand:	Baurechtseinlage
Adresse:	1220 Wien, Hovenweg 18, Hovenweg 18 A-C, Seerosenweg 16
Anteile:	1/1
B-LNr.:	2
Einlagezahl:	4537 (Baurechtseinlage)
Katastralgemeinde:	01660 Kagran
Bezirksgericht:	Donaustadt
Grundstücksgröße:	ca. 736 m ² (siehe EZ 1866)
Verkehrswert des Baurechts:	EUR 500.000,--
Bewertungsrelevante Rechte / Lasten	Reallast TZ 2394/2019, C-LNr. 1



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

2 Allgemeines

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 10.02.2025 in Anwesenheit folgender Personen:

- Frau Mag. Katharina Rieder, für die betreibende Partei
- Frau Marlene Schwaiger, Mitarbeiterin des gefertigten Sachverständigen
- der gefertigte Sachverständige

2.2 Bewertungsstichtag

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der 10.02.2025

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Unterlagen / Abfragen

- Grundbuchauszug vom 14.01.2025 und 11.02.2025
- Befundaufnahme vom 10.02.2025
- Erhebung bei MA 37
- Umweltbundesamt
- Verdachtsflächenkataster, Onlineabfrage
- Online Ortsplan
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Onlineabfrage
- Erhebungen Urkundensammlung, Erhebung Vergleichspreise ImmonetZT



2.3.2 Literatur (Auszug)

- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien¹ (2011)
- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (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 der Baurechtseinlage 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.
- **Haftungsausschluss:** Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag des Bezirksgerichts Donaustadt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- 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 in Natura keiner Überprüfung unterzogen.

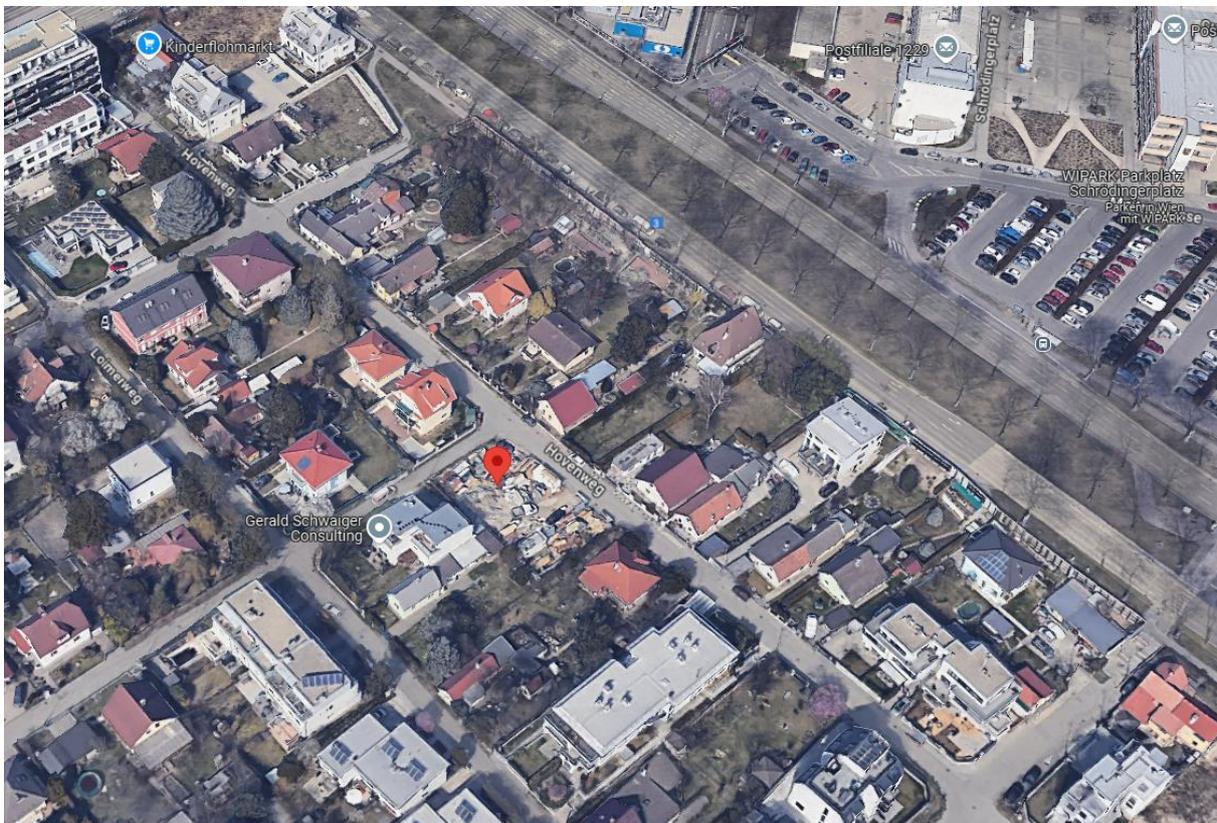
¹ §745 Abs. 1 ABGB JGS 1811/946 idF BGBl I 2015/87: „Sofern der Ehegatte oder eingetragene Partner nicht rechtmäßig enterbt worden ist, gebühren ihm als gesetzliches Vorausvermächtnis das Recht, in der Ehe- oder Partnerschaftswohnung weiter zu wohnen, und die zum ehelichen oder partnerschaftlichen Haushalt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

3 Befund

3.1 Lage²

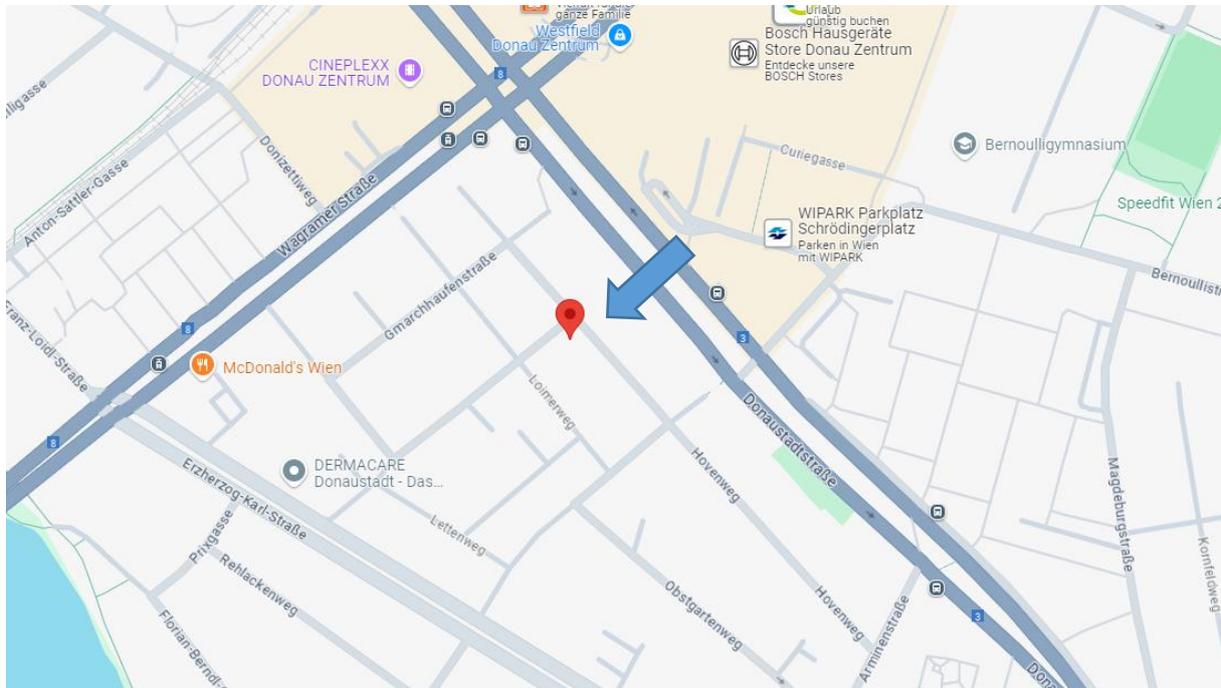
Bewertungsgegenständliche Baurechtsliegenschaft 22 Donaustadt
befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt
mit der Adresse 1220 Wien, Hovenweg 18, Hovenweg 18
A-C, Seerosenweg 16.³

22 Donaustadt



² Quelle: www.maps.google.at (abgefragt am 25.02.2025).

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).

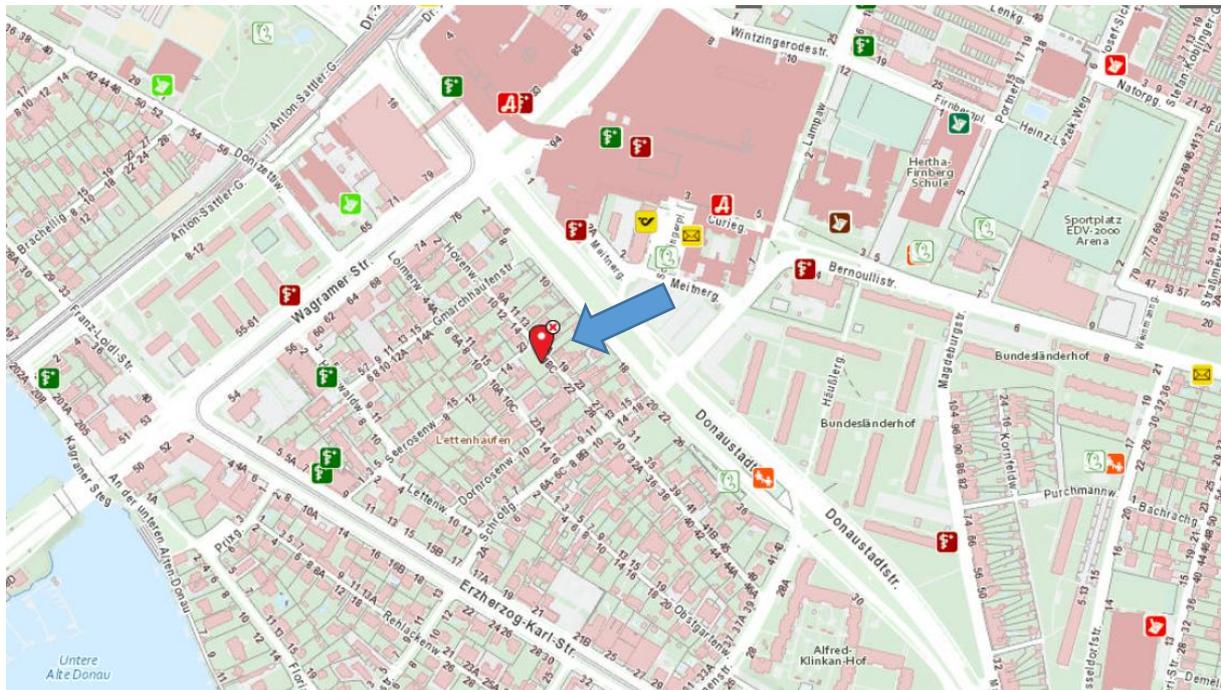
3.1.2 Demografische Daten des Bezirks

	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/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

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



Legenden Karteninhalt:⁸

- | | | | | |
|---|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kultur und Freizeit <input type="checkbox"/> Sehenswürdigkeit <input type="checkbox"/> Museum <input type="checkbox"/> Schwimmbad <input checked="" type="checkbox"/> Parkanlage <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Hundezone <input type="checkbox"/> Sportstätte <input type="checkbox"/> Badestelle / Naturbadeplatz > <input type="checkbox"/> Donauinsel > <input type="checkbox"/> Grillplatz > <input type="checkbox"/> Hotel & Pension <input type="checkbox"/> Campingplatz <input type="checkbox"/> Kinder- & Jugendangebot > <input type="checkbox"/> Kinder- & Jugendorganisation <input type="checkbox"/> Vienna City Marathon > | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Öffentliche Einrichtung <input checked="" type="checkbox"/> Polizei <input type="checkbox"/> Stadtservice Wien <input type="checkbox"/> Gemeindebau <input type="checkbox"/> Wiener Wohnen <input type="checkbox"/> Wohnpartner <input type="checkbox"/> Haus- & Außenbetreuung <input type="checkbox"/> Gebietsbetreuung <input type="checkbox"/> Stadterneuerung <input type="checkbox"/> Städtisches Amt <input type="checkbox"/> Stadtkasse <input type="checkbox"/> Fundservice > <input type="checkbox"/> Friedhof <input type="checkbox"/> Internationale Organisation <input type="checkbox"/> Ausländische Vertretung <input type="checkbox"/> EU-Projekt <input type="checkbox"/> Sirenenstandort | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunikation & Wirtschaft <input checked="" type="checkbox"/> Post-Geschäftsstelle <input checked="" type="checkbox"/> Briefkasten <input type="checkbox"/> Barrierefreie Bankfiliale Bank Austria <input type="checkbox"/> Multimediastation <input type="checkbox"/> WLAN-Standort > <input type="checkbox"/> Fahrschule <input type="checkbox"/> Wiener Markt > | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gesundheit & Soziales <input checked="" type="checkbox"/> Apotheke <input checked="" type="checkbox"/> Arztin/Arzt > <input type="checkbox"/> Zahnärztin/Zahnarzt <input type="checkbox"/> Krankenhaus <input type="checkbox"/> Impfstelle <input type="checkbox"/> Defibrillator <input type="checkbox"/> Wohn-, Pflegehaus <input type="checkbox"/> Beratungszentrum > <input type="checkbox"/> Sozialmarkt <input type="checkbox"/> Trinkbrunnen | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bildung <input type="checkbox"/> Bücherei <input type="checkbox"/> Kinderbetreuung > <input type="checkbox"/> Musikschule Wien <input type="checkbox"/> Schule <input type="checkbox"/> Volksschule <input checked="" type="checkbox"/> Neue Mittelschule/Wiener Mittelschule <input checked="" type="checkbox"/> Polytechnische Schule <input checked="" type="checkbox"/> Allgemeinbildende höhere Schule <input checked="" type="checkbox"/> Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik <input checked="" type="checkbox"/> Berufsschule <input checked="" type="checkbox"/> Berufsbildende mittlere und höhere Schule <input type="checkbox"/> Universität <input type="checkbox"/> Volkshochschule |
|---|---|---|--|---|

3.1.3 Verkehrsverhältnisse

Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs Wien - Bernoullistraße (der Buslinie 26A) ist rund 300 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Das Zentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U1) in ca. einer halben Stunde erreichbar.

⁸ Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 25.02.2025).

Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr erreichbar.

3.1.4 Lärm

Es liegt aufgrund der Lärmkarten, die im Auftrag des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus erstellt wurden, keine überdurchschnittlich hohe Lärmbeeinträchtigung vor. 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.

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

⁹ Quelle: www.laerminfo.at (abgefragt am 25.02.2025).

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:

Lagekriterium für Wohnlage	Beurteilungs-				vergebene Punkte
	1	2	3	4	
Ortslage					
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens			X		10 von 30
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks	X				30 von 30
Verkehrslage					
Entfernung zur Ortsmitte				X	1 von 4
Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle		X			3 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels öffentlichen Verkehr					
Anzahl der benötigten Linien	X				4 von 4
Zeit			X		2 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels Individualverkehr					
Zeit		X			3 von 4
Infrastruktur					
Infrastrukturfaktor			X		10 von 20
Gesamtpunkte					63 von 100

Die Lage ist daher als sehr gute Wohnlage zu bezeichnen.

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



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

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.

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

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



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

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.

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

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

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)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2 Grundstücksdaten

3.2.1 Grundbuchstand

Grundbuchsauszüge der Baurechtsliegenschaft (Beilage ./2) sowie ein Grundbuchsauszug der Liegenschaft (Beilage ./3) wurden dem Gutachten beigelegt.

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

3.2.2 Grundbücherliche Eintragungen auf der Baurechtsliegenschaft (EZ 4537)

3.2.2.1 A2-Blatt

Im A2-Blatt der bewertungsgegenständlichen Baurechtsliegenschaft sind keine Eintragungen vorhanden:

```
***** A2 *****  
***** B *****
```



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.2.2 C-Blatt

Im C-Blatt der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft sind folgende Eintragungen vorhanden:

***** C *****

- 1 a 2394/2019
REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
Bauzinses von EUR 11.547,84 samt Wertsicherung gem
Pkt IV. Baurechtsvertrag 2018-11-05 für
Chorherrenstift Klosterneuburg
- 3 a 7439/2021 Pfandurkunde 2021-11-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 6316/2024 Klage wg EUR 70.000,-- sA (HG Wien - 13 Cg 121/14g)
- 4 a 3243/2023 Zahlungsbefehl 2023-04-11
PFANDRECHT vollstr EUR 29.040,--
8,58 % Z aus EUR 6.600,-- ab 2022-02-08 bis 2022-12-31
11,08 % Z aus EUR 6.600,-- ab 2023-01-01
8,58 % Z aus EUR 5.400,-- ab 2022-02-08 bis 2022-12-31
11,08 % Z aus EUR 5.400,-- ab 2023-01-01
8,58 % Z aus EUR 17.040,-- ab 2022-02-08 bis 2022-12-31
11,08 % Z aus EUR 17.040,-- ab 2023-01-01
Kosten EUR 1.645,08 u 4 % Z ab 2023-03-30
Kosten EUR 1.612,96 für spreitzer & reisenleitner
ziviltechniker gmbh, FN 295584h (13 E 2193/23s)
- 5 a 2006/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-26
PFANDRECHT vollstr EUR 9.302,50
12,58 % Z aus EUR 5.980,50 ab 2023-07-07 bis 2023-12-31
12,58 % Z aus EUR 3.322,-- ab 2023-10-07 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 5.980,50 ab 2024-01-01
13,08 % Z aus EUR 3.322,-- ab 2024-01-01
Kosten EUR 1.713,02 u 4 % Z ab 2024-01-26
Kosten EUR 829,33 für ROCKETTS Investments GmbH, FN 431282p
(13 E 1425/24a)
b 2006/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 4658 KG 01660 Kagran C-LNR 4
EZ 4537 KG 01660 Kagran C-LNR 5
EZ 4626 KG 01660 Kagran C-LNR 6
EZ 4627 KG 01660 Kagran C-LNR 6
- 6 a 5098/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 26.507,94



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

8,58 % Z aus EUR 4.990,03 ab 2022-07-06 bis 2022-12-31
11,08 % Z aus EUR 4.990,03 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 4.990,03 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 4.990,03 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 6.887,99 ab 2023-01-06 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 6.887,99 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 6.887,99 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 7.232,96 ab 2023-07-06 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 7.232,96 ab 2024-01-01
13,08 % Z aus EUR 7.396,96 ab 2024-01-06
Kosten EUR 1.730,64 u 4 % Z ab 2024-05-06
Kosten EUR 1.158,64 für Chorherrenstift Klosterneuburg
(20 E 39/24d)

7 a 5099/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.532,68
samt 13,08 % Z ab 2024-07-06
Kosten EUR 1.256,83 u 4 % Z ab 2024-08-16
Kosten EUR 214,80 für Chorherrenstift Klosterneuburg
(20 E 40/24a bei 20 E 39/24d)

Die Geldlasten bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Sub C-LNr 1a ist die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von EUR 11.547,84 samt Wertsicherung einverleibt.

Gemäß § 143 EO sind bei der Schätzung zu ermitteln, „*welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese Belastungen hat. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, anderen Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrechte und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln.*“

Ob eine dreifache Schätzung nach § 143 EO vom Sachverständigen bei der Bewertung einer Baurechtseinlage für die gegenständliche Reallast vorzunehmen ist, wird nach Ansicht des Sachverständigen in der Lehre unterschiedlich behandelt.

„*Ob diese Bestimmung allerdings in modifizierter Art und Weise (unabhängig vom Rang) oder wie auf jede andere Reallast (abhängig vom Rang) anzuwenden ist, wird in der L uneinheitlich beantwortet. Da allerdings der Bauzins bzw die Entgeltlichkeit keinen zwingenden Mindestinhalt des Baurechtsvertrags darstellt und mE (damit) bei*



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

einer Sicherung mittels Reallast eine untrennbare Verbindung mit dem Baurecht überschießend bzw nicht gerechtfertigt erscheint, muss der Bauzins nur unter Berücksichtigung des Ranges und damit unter Anwendung des § 200 EO wie bei anderen Reallasten übernommen werden. Liegt somit eine erstrangige Sicherstellung des Bauzinses mittels Reallast vor, hat der Ersteher (als nachrangiger betreibender Gläubiger) die Verpflichtung der Bauzinszahlung jedenfalls ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen und somit die dem Meistbot entsprechende Geldsumme zur Gänze einzubezahlen. **Eine Schätzung des Wertes der Reallast ist sodann nicht vorzunehmen.**“ (Sporer in Prader/Sporer/Dobler (Hrsg), Baurechtsgesetz (2022) § 3 BauRG Rz 96)

Der gefertigte Sachverständige weist daher darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme der Rückstand mit **EUR 41.607,23** (Beilage ./14) **aushaftet**.

3.2.3 Grundbücherliche Eintragungen der Liegenschaft (EZ 1866)

3.2.3.1 A2-Blatt

Im A2-Blatt der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft sind folgende Eintragungen vorhanden:

```
***** A2 *****
 1 a 2370/1956 Bauplatz (auf) Gst 1066/271
 2 a 2370/1956 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
    gem Pkt 1 Bescheid 1955-10-21
 3 a 2370/1956 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 4 Bescheid 1955-10-21
 4 a 3937/1960 Verpflichtung zur Vornahme von Bauabänderungen gem Pkt 1
    Bescheid 1959-11-06
 6 a 2347/2002 379/2013 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gem Bescheid
    2001-07-31 hins Gst 1066/271
 8 gelöscht
***** B *****
```



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.3.2 C-Blatt

Im C-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Eintragungen vorhanden:

***** C *****

1 a 2394/2019

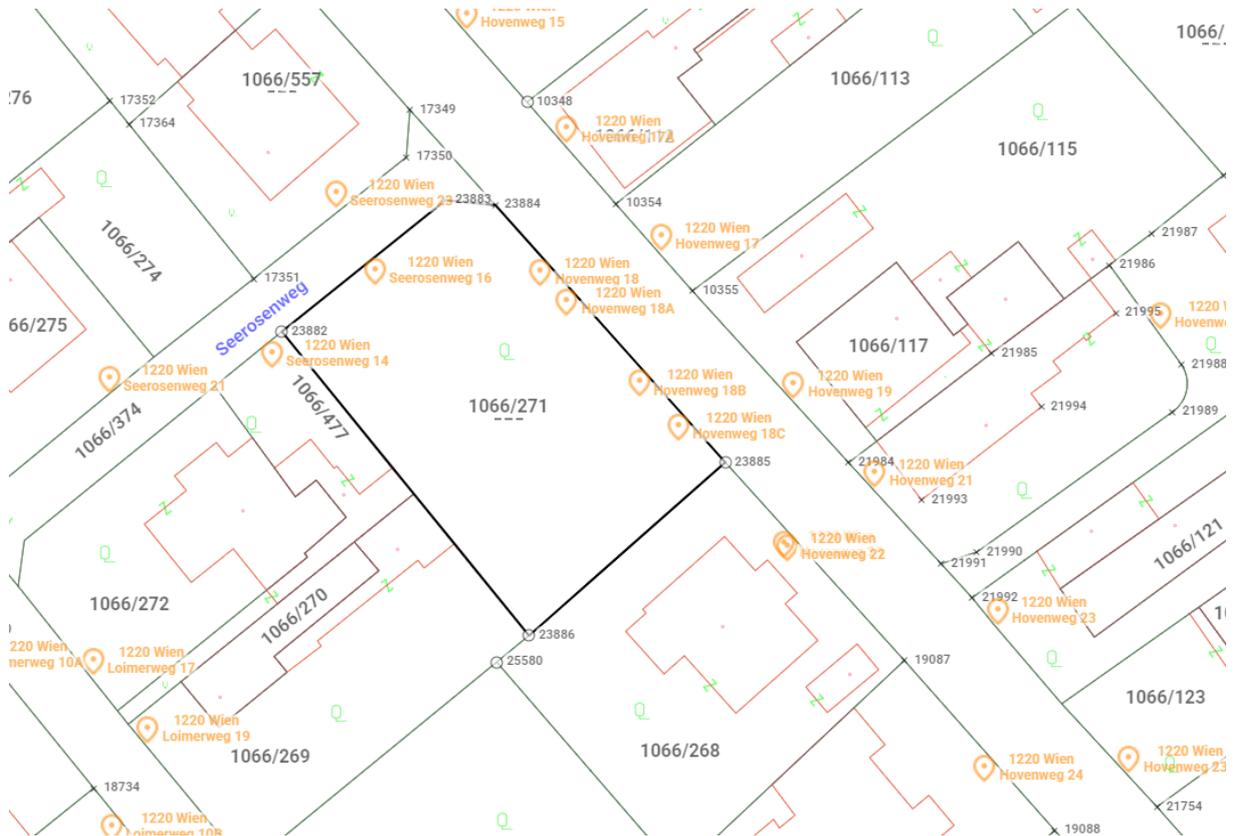
BAURECHT bis 2079-01-31

BAURECHTSEINLAGE EZ 4537

***** HINWEIS *****

3.2.4 Digitale Katastralmappe und Konfiguration

3.2.4.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 05.03.2025



 = Bewertungsgegenständliche Liegenschaft



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

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 Größe der Liegenschaft

Inneliegend der Liegenschaft befindet sich das Grundstück GST-NR 1066/271. Das Grundstück hat gemäß Grundbuch ein unverbürgtes Flächenausmaß von 736 m². Das Grundstück ist im Grenzkataster erfasst. Gegenstand des Baurechtsvertrages ist die gesamte Liegenschaft im Ausmaß von 736 m². Daher wird die gesamte Fläche der Bewertung zugrunde gelegt.

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, die unbebaut ist. Ein darauf befindlicher Baucontainer steht laut Angaben des Betreibendenvertreters in Eigentum der Eigentümer zum Zeitpunkt der Befundaufnahme. Dieser ist aber nicht

¹⁵ Quelle: www.bev.gv.at (abgefragt am 05.03.2025).

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



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

bewertungsgegenständlich, weil es sich aus der Sicht des Sachverständigen als beweglich anzusehen ist.

Die sonstigen Fahrnisse und auch die Blechhütte steht laut Auskunft des derzeit Nutzungsberechtigten, in seinem Eigentum, was auch anlässlich der Befundaufnahme vom Betreibendenvertreter nicht in Abrede gestellt wird.

Niveau der Liegenschaft

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

¹⁷ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 53.

3.2.5 Flächenwidmung und Bebauung¹⁸

3.2.5.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



¹⁸ Quelle: Online-Abfrage auf www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 05.03.2025).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.5.2 Beschreibung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft weist folgende Flächenwidmung auf:

Grundstücksnummer	Widmung
1066/271	W I 7,5m ogk BB

Flächenwidmung:

Grundstücksnummer	Flächenwidmung
1066/271	W = Wohngebiet

Erklärung zu W = Wohngebiet:

"In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Wesentlich ist, dass allein eine Beeinträchtigung des Wohnzweckes benachbarter Gebäude zu einer Untersagung der Baugenehmigung führen kann, wobei es auf den Typus des Betriebes ankommt und nicht auf die vom jeweiligen Betrieb tatsächlich ausgehenden Emissionen."

Erklärung zur Bauklasse:¹⁹

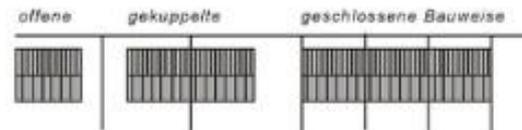
Gemäß §75 BO für Wien gelten für die zulässige Gebäudehöhe für die jeweilige Bauklasse folgende Beschränkungen:



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.

Ausnützbarkeit der Bauplätze / Baulose

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

Als Besondere Bestimmungen (BB) wurden für gegenständliche Liegenschaft beschlossen:

„Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen darf je Bauplatz nur ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von maximal 250 m² errichtet werden.“

Auf das Plandokument zur Flächenwidmung, sowie auf die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes, welche dem Gutachten als Beilage ./4 und Beilage ./5 angeschlossen ist, wird verwiesen.

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



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

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 weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Informationen zur Ver- und Entsorgungsleitung konnten bei der Befundaufnahme vom 10.02.2025 keine in Erfahrung gebracht werden.

Eine Überprüfung wurde durch den gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen.

3.2.8 Erhebungen Bauakt

Die Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 erfolgte am 15.01.2025. Der Bauakt enthielt auszugsweise folgende Dokumente

Datum	Beschreibung
17.08.2021	Stellungnahme MA 37
31.07.2001	Stundung der Herstellung des endgültigen Gehsteigs
03.09.1998	Gehsteigauf- und überfahrt Bewilligung



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.8.1 Allfällige offene Bauvorhaben

Bei der Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 am 15.01.2025 war ein offenes Bauvorhaben vorhanden, welches auszugsweise folgende Dokumente enthielt:

Datum	Beschreibung
28.10.2021	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
28.10.2021	Bewilligung einer Gehsteigauf- und überfahrt
21.09.2021	Einreichplan
11.06.2021	Bauansuchen

Gemäß dem Einreichplan ist die Errichtung einer Wohnhausanlage mit einer Wohnnutzfläche von 666,81 m² geplant, die Antragstellung erfolgte nach den Bestimmungen des § 70a Bauordnung für Wien (vereinfachtes Bewilligungsverfahren).

Der Antrag auf Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a und § 70b, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

Die vollständige Einreichung der erforderlichen Unterlagen erfolgte im September 2021 (Datum des letztgültigen Einreichplanes 21.09.2021, Plotdatum 28.09.2021), das Bauansuchen erfolgte am 11.06.2021. Ein Baubeginn dürfte noch nicht erfolgt sein.

3.2.9 Beschreibung der Liegenschaft

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme am 10.02.2025 stellte sich die Situation vor Ort wie folgt dar:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht bebaut. Es liegt diverses Baumaterial auf der Liegenschaft, welches nicht bewertungsgegenständlich ist.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Augenscheinlich gab es teilweise eine temporäre Nutzung. Eine Bautätigkeit wurde jedoch, soweit ersichtlich, noch nicht entfaltet. Das im Nachtrag zum Baurechtsvertrag (Beilage ./13) erwähnte Superädifikat befand sich augenscheinlich nicht auf der Liegenschaft.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ist ein Bauzaun in den Weg hineinragend (siehe Fotodokumentation).

3.2.10 Fotodokumentation der Liegenschaft



Liegenschaft



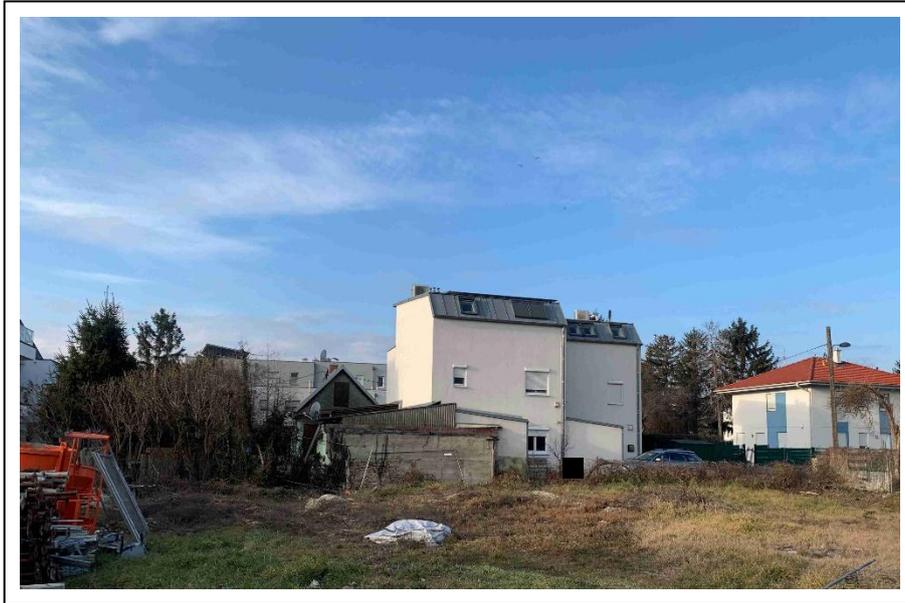
Baumaterialien



Liegenschaft



Liegenschaft



Liegenschaft



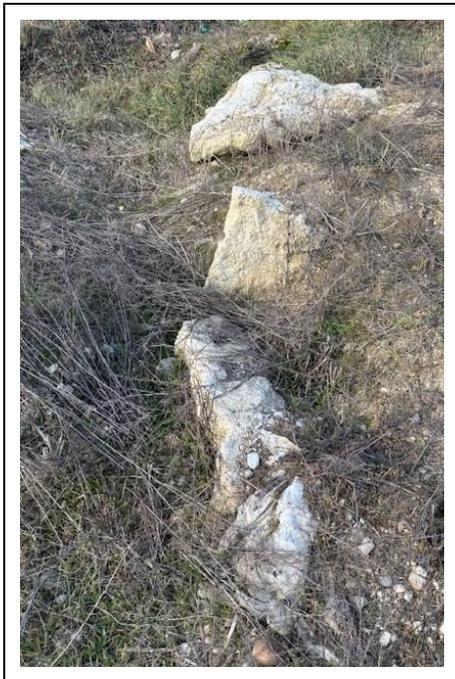
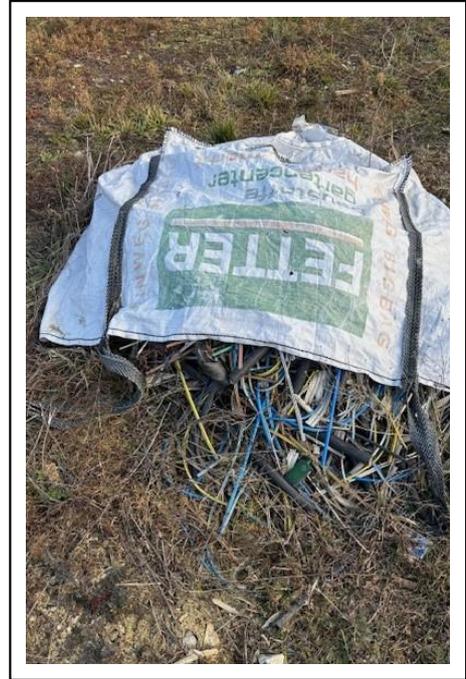
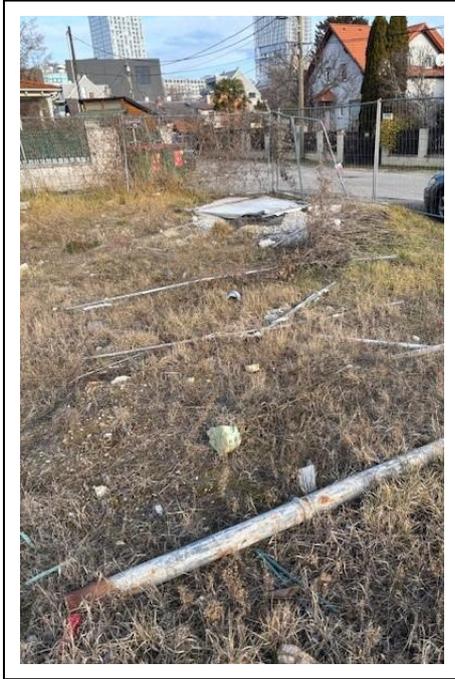
Baumaterialien



Bauzaun



Bauzaun





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 sind.²¹

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 bestimmt.²²

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

²¹ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 18.

²² Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 19.



4.2 Allgemeines

Auftragsgegenständlich soll der gefertigte Sachverständige die Bewertung des Baurechts (der Baurechtsliegenschaft) vornehmen. Hierfür wird zunächst die unbebaute und unbelastete Liegenschaft bewertet, um den Bodenwertanteil des Baurechts wie folgt zu ermitteln. *„Der Wert des Baurechts wird als Barwert einer nachschüssigen Rente, die die Differenz zwischen angemessenem und tatsächlich gezahltem Bauzins darstellt, errechnet.“*²³

Diesem so ermittelten Bodenwertanteil ist der Wert der Gebäude und Außenanlagen hinzuzuaddieren, der entweder nach dem Sachwertverfahren oder dem Ertragswertverfahren zu ermitteln ist. Im gegenständlichen Fall gibt es keinen Wert der Gebäude zu ermitteln, weil die Liegenschaft unbebaut ist.

4.3 Bodenwert:

4.3.1 Unbelasteter und unbebauter Bodenwert

Zunächst ermittelt der gefertigte Sachverständige den unbelasteten Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser stellt den Verkehrswert der unbebauten und unbelasteten Liegenschaft dar.²⁴ Den unbelasteten Bodenwert ermittelt der gefertigte Sachverständige, weil nicht ausreichend Vergleichswerte in der näheren Umgebung vorhanden sind, anhand des Residualwertverfahrens. Das **Residuum (Zurückgebliebene)** ist der so genannte "tragfähige Wert" also der Preis, den der Investor maximal tragen will und kann. In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung des sogenannten tragfähigen Grundwertes, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeit gezahlt werden kann, eingesetzt.²⁵ Somit wird über das Residualwertverfahren der Bodenwert ermittelt.

²³ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 231.

²⁴ Vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 232.

²⁵ Vgl. Bienert/Steixner in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), 407.

Zu den vom gefertigten Sachverständigen der Berechnung zugrunde gelegten Angaben:

4.3.1.1 Veräußerungserlös

Der **Veräußerungserlös** bei **Eigentumswohnungen (Erstbezug)** vergleichbarer Größe und Ausstattung hat in den Jahren 2024 in dieser Lage im Schnitt rund **€ 7.800,-** - **pro m²** betragen. Folgende Vergleichswerte liegen dieser Annahme zugrunde:

Marker 	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche 	Preis / m ²
1/A 	Eigentumswohnung Kagran 401m entfernt	1064/2024	24.01.2024	52 m ²	6.996,36 € 
2/A 	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Kagran 400m entfernt	4232/2024	11.04.2024	50 m ²	7.911,08 €
3 	DG-Wohnung/Penthaus Kagran 247m entfernt	4188/2024	05.08.2024	84 m ²	8.581,64 €

In gegenständlichen Vergleichswerten sind Terrassenflächen und Gartenfläche bereits berücksichtigt und wurde pro Wohnungskategorie (DG-Wohnung, Gartenwohnung und Eigentumswohnung, Regelgeschoß), jeweils ein Vergleichswert herangezogen.

Über das Residualverfahren ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes (und lässt somit auch Bestandsverhältnisse etc. unberücksichtigt). Dies deswegen, weil sich der Grundkostenanteil der Wohnung aus dem Verkehrswert des unbebauten Grundstückes dividiert durch die erzielbare Nutzfläche ergibt.²⁶

Als Neubaunutzfläche werden 666 m² angesetzt (siehe nachstehende Abbildung aus dem Bauakt zum offenen Bauvorhaben). **Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte sind dabei die Terrassenflächen und Gartenflächen nicht gesondert auszuweisen.**

²⁶ Vgl. Funk/Malloth/Stocker in *Biener/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), 677.

PLAN M 1:200

WOHNNUTZFLÄCHEN

	Netto-Wohnnutzfl.	Loggien	Terrasse/Balkon	Terrasse/Balkon en	Garten
EG TOP 01	52,84 m ²	-- m ²	12,50 m ²	-- m ²	54,06 m ²
TOP 02	48,39 m ²	-- m ²	11,53 m ²	-- m ²	99,00 m ²
TOP 03	47,64 m ²	-- m ²	11,59 m ²	-- m ²	89,18 m ²
OG TOP 04	58,53 m ²	-- m ²	8,22 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 05	51,60 m ²	-- m ²	6,98 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 06	61,76 m ²	-- m ²	7,51 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 07	61,26 m ²	-- m ²	8,31 m ²	-- m ²	-- m ²
1.DG TOP 08	41,56 m ²	-- m ²	24,44 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 09	42,29 m ²	-- m ²	15,18 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 10	48,29 m ²	-- m ²	15,92 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 11	47,19 m ²	-- m ²	16,45 m ²	-- m ²	-- m ²
2.DG TOP 12	47,76 m ²	-- m ²	13,92 m ²	-- m ²	-- m ²
TOP 13	57,70 m ²	-- m ²	13,92 m ²	-- m ²	-- m ²
Summe	666,81 m ²	-- m ²	166,46 m ²	-- m ²	242,24 m ²

BGF BERECHNUNG

4.3.1.2 Herstellungskosten

Um den oben genannten durchschnittlichen Verkaufserlös zu erzielen, muss in gehobener bis hochwertiger Ausstattung gebaut werden. Gemäß den Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024, beginnen die Herstellungskosten bei gehobener Ausstattung bei EUR 4.000,- inkl. Umsatzsteuer und Nebenkosten. Diese Kosten sind aufgrund der Größe des Bauprojektes (nach den Empfehlungen um bis zu 30%) und der Ausstattung (aufgrund der erhobenen Vergleichswerte) anzupassen, sodass der gefertigte Sachverständige von Herstellungskosten in der Höhe von 4.900,- - ausgeht.

4.3.1.3 Kapitalisierungszinssatz

Der **Kapitalisierungszinssatz**, der für die Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen von Bedeutung ist, drückt die Rendite aus, die sich ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Der herangezogene Kapitalisierungszinssatz bewegt sich im Rahmen der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Sachverständigen Österreichs, sodass eine detaillierte Begründung entfallen kann. Die Empfehlung des Kapitalisierungszinssatzes für sehr gute Wohnlage beträgt im Jahr 2024 1,5% - 3,5%.²⁷ Der Kapitalisierungszinssatz wird für gegenständliches Objekt aufgrund der Lage mit 3,0% angesetzt.

4.3.1.4 Abzinsung

„Im Regelfall muss der Grundstücksankauf zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme erfolgen, weshalb nicht der Endwert, sondern der Barwert des Residuums von Interesse ist (sog. Net Residual Value). Damit wird berücksichtigt, dass der im Residuum ermittelte tragbare Bodenwert vorgehalten, respektive vorfinanziert, werden muss. Finanzmathematisch erfolgt die Berücksichtigung der Finanzierungskosten durch Abzinsung des Residuums über die Zeit dieser Vorhaltung. Darüber hinaus umfasst der Betrag nicht nur den Grundstückspreis, sondern auch die Grunderwerbsnebenkosten (also Notariatskosten, Anwaltskosten, Eintragungsgebühren etc.)“²⁸

²⁷ Vgl Sachverständige, Heft 2/2016 in *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 101.

²⁸ Vgl *Bienert/Steixner* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), 414f.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

4.3.1.5 Residuum (Bodenwert)

	Einheit	Ansatz	Betrag in EUR	Summe in EUR
Verwertung				
Nutzfläche Gebäude	m ²	666,00		
Verkaufserlös pro m ²	EUR	7800,00		
Verkaufserlös				5 194 800,00
Investitionskosten				
Neubaunutzfläche	m ²	666,00		
Baukosten pro m ² inkl. Ust und Baunebenkosten	EUR	4 900,00		
Baukosten			3 263 400,00	
Unvorhergesehenes in Prozent der Baukosten	%	2,0	65 268,00	
Bauzinsen bis zur Verwertung für 1,5 Jahre in Prozent der Baukosten	%	6,75	220 279,50	
Verwertung (Vermarktungskosten, Verkaufsprovision) in Prozent des fiktiven Verkaufserlöses	%	1,0	51 948,00	
Projektgewinn in Prozent des fiktiven Verkaufserlöses	%	8,0	415 584,00	
Gesamtinvestitionskosten				-4 016 479,50
Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung (Verkaufserlös abzüglich Gesamtinvestitionskosten)				1 178 320,50
Abzinsung				
Kalkulationszinssatz (i)	%	3,0		
Objektentwicklungszeitraum in Jahren (n)		1,5		
Abzinsungsfaktor nach der Formel $1/(1+i)^n$		0,95663037	-51 103,33	
Tragfähiger Wert der Liegenschaft (Residuum)				1 127 217,17
Berechnung des Grundkostenanteils				
Bodenwert				1 127 217,17
Nutzfläche in m ²				666,00
Grundkostenanteil				1 692,52

Bei einer erzielbaren Neubaunutzfläche im Ausmaß von rund 666 m² (unter Berücksichtigung von Terrassen und Gartenanteil) ergibt dies einen Bodenwert in der Höhe von rund **EUR 1.130.000,--**.

Marktprüfung:

Im zeitlichen Nahebezug wurde eine Liegenschaft in vergleichbarer Lage mit vergleichbaren Eigenschaften veräußert:

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Gesamtpreis
1	 abbruchreifes Gebäude Kagran 738m entfernt	2145/2023	14.03.2023	567 m ²	806.000,00 €



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Ausgehend von einem Verkaufspreis von EUR 806.000,-- und einer Grundfläche von 567 m² ergibt dies einen Quadratmeterpreis von rund EUR 1.422,--. Bei einer Grundstücksfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Ausmaß von 736 m² ergibt dies einen Wert in der Höhe von EUR 1.046.592,--. Da oben genanntes Vergleichsobjekt nach mit einem abbruchreifen Gebäude verbaut war, bestätigt die Marktprüfung den ermittelten Verkehrswert von EUR 1.130.000,-- für die unbelastete Liegenschaft.

Der unbelastete und unbebaute Bodenwert der Liegenschaft beträgt gerundet EUR 1.130.000,--.

4.3.2 Wert des Bodenanteils des Baurechts

4.3.2.1 Angemessener Bauzins

Der angemessene Bauzins wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{angemessener Bauzins} = \frac{\text{unbelasteter Bodenwert} \times \text{Zinssatz für den angemessenen Bauzins}}{100}$$

Zinssatz für den angemessenen Bauzins: dieser entspricht jenem Zinssatz, der marktüblich für die Verzinsung des Bodenwertes von Baurechtsgebern verlangt und von Baurechtsnehmern auch gezahlt wird und ist somit im gegenständlichen Fall mit dem Kapitalisierungszinssatz gleichzusetzen.

Der **Kapitalisierungszinssatz**, der für die Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen von Bedeutung ist, drückt die Rendite aus, die sich ein Anleger beziehungsweise Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Der herangezogene Kapitalisierungszinssatz bewegt sich im Rahmen der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, sodass eine detaillierte Begründung entfallen kann. Die Empfehlung des Kapitalisierungszinssatzes für Wohnliegenschaften in sehr guter Lage beträgt 1,5% - 3,5%.²⁹

²⁹ Vgl. Sachverständige, Heft 2/2024, 91.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Aufgrund der Lage, der Nutzung und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Kapitalisierungszinssatz für das Grundstück ebenso mit **3,0%** anzusetzen.

4.3.2.2 Tatsächlicher Bauzins

Im Baurechtsvertrag vom 27.10.2017 (Beilage ./8) wurde unter Punkt IV. folgende Vereinbarung hinsichtlich des zu bezahlenden Baurechtzinses vereinbart:

IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 11.547,84 zuzüglich aller jeweils auf den Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht keine Umsatzsteuer zu verrechnen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber keine vorzuschreiben. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist vor der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. -----

Der Mindestbauzins beträgt € 1,52 pro m² Wohnnutzfläche pro Monat, bzw. bei gewerblich genutzten Flächen, Nettonutzfläche zuzüglich Wertsicherung, Steuern und Abgaben. -----

Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2015 am meisten entspricht. -----

Der Bauzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben prozentmäßigem Ausmaß erhöht oder vermindert, in welchem sich die Indexzahl des Verbraucherpreisindex – Basis Februar 2017 (Wert 102,10) der Bundesanstalt Statistik Österreich ge-



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

genüber der Indexzahl für den Monat August 2017 ändert. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner sind hierfür August des jeweiligen Vorjahres verlaublichen Indexzahlen, für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli sind die für Februar des jeweiligen laufenden Jahres verlaublichen Indexzahlen heranzuziehen. Die neue Indexzahl bietet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. -----

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigten aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft. -----

Der zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit ausgehend von der Wertsicherungsvereinbarung EUR 15.127,68 netto ohne Betriebskosten (siehe dazu untenstehende Berechnung).

Zu berücksichtigen wäre gegebenenfalls noch die nachstehende Klausel:

Der Mindestbauzins beträgt € 1,52 pro m² Wohnnutzfläche pro Monat, bzw. bei gewerblich genutzten Flächen, Nettanutzfläche zuzüglich Wertsicherung, Steuern und Abgaben. -----

Der gefertigte Sachverständige interpretiert diese dahingehend, dass eine Anpassung des Bauzinses erfolgt, sobald die Bebauung abgeschlossen ist und allenfalls eine Anpassung vorzunehmen ist, sollte der Baurechtszins berechnet nach obiger Berechnungsmethode höher liegen als die vereinbarten EUR 11.547,84 (wertgesichert). Dies wäre bei einer Wohnnutzfläche im Ausmaß von 666 m² grundsätzlich geringfügig der Fall. Da dies aber von der tatsächlichen Verbauung abhängt, - eine lediglich um ca 30 m² geringere Verbauung würde zu keiner Veränderung des Bauzinses führen.

Ausgehend von obigen Überlegungen ergibt sich folgender wertgesicherter Baurechtszins für die Vorschriftung ab 1. Jänner 2025 maßgeblich:



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2015	Veränderungsrate	Wert in EUR
Februar 2017	102,1	-	11 547,84
August 2024	133,8	31,0	15 127,67

4.3.2.3 Restlaufzeit des Vertrages

Der Baurechtsvertrag wurde gemäß Punkt II. befristet bis zum 31.01.2079 abgeschlossen:

II.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, die Hovenweg 18 Projekentwicklungs GmbH, FN 476419 t als Bauberechtigte an den vorangeführten Grundstücken ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 1.2.2019 auf die Dauer von 60 Jahren, das ist bis zum 31.1.2079 welches von der Bauberechtigten angenommen wird. -----

Die Restlaufzeit des Vertrages beträgt sohin zum Bewertungsstichtag knapp 54 Jahre (53 Jahre 11 Monate und 21 Tage).

Diese Zeit wird in der Folge auch als Restlaufzeit (in Höhe von 54 Jahren) des Vertrags angesetzt.

4.3.2.4 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

Der **Vervielfältiger** errechnet sich wie folgt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V = Vervielfältiger

$q = 1 + p/100$

p = Kapitalisierungszinssatz in %

n = Restlaufzeit des Vertrages in Jahren

4.3.2.5 Wert des Baurechts - Berechnung

Auf Grundlage dieser Erwägungen ergibt sich folgende Berechnung:

Wert des Bodenwertanteils des Baurechts	
Bauzins gemäß Baurechtsvertrag netto	€ 15 127,67
angemessener Baurechtszins	€ 33 900,00
Differenz (jährliche Minderleistung)	€ 18 772,33
Restlaufzeit des Vertrags in Jahren	54
Kapitalisierungszinssatz	3,00%
Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	26,58
Wert des Bodenwertanteils des Baurechts	€ 498 930,99
Wert des Bodenwertanteils des Baurechts gerundet	€ 500 000,00

In Ermangelung eines Gebäudewertes beträgt der Wert des Baurechts gerundet EUR 500.000,--.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

5 Verkehrswert des Baurechts

Der ermittelte Verkehrswert des Baurechts (der Baurechtsliegenschaft) EZ 4537, KG 01660 Kagra, mit der Adresse Hovenweg 18, Hovenweg 18A – C, Seerosenweg 16, 1220 Wien beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der Annahmen sowie der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – zum Stichtag lastenfremd:

EUR 500.000,--

Festgehalten wird, dass die MA 6 offene Forderungen zum Bewertungsstichtag in Höhe von EUR 278,01 (Grundsteuer) sowie EUR 98,04 (Wasser-/Abwassergebühr) bekannt gegeben hat (Beilage ./11). Das Finanzamt hat uns mitgeteilt, dass noch EUR 99,-- an Bodenwertabgaben offen sind (Beilage ./12).

Nach Ansicht des gefertigten SV (das ist aber eine Rechtsfrage) sind ohne Anrechnung auf das Meistbot zum Stichtag EUR 41.607,23 zu übernehmen, was sich auf einen um den zuvor genannten Betrag verringerten Schätzwert auswirken würde (500.000,-- abzüglich 41.607,23 = 458.392,77).

Wien, 10.04.2025



6 Beilagenverzeichnis

1. Auftrag BG Donaustadt
2. Grundbuchsauszüge des Baurecht EZ 4537
3. Grundbuchsatzung Liegenschaft EZ 1866
4. Plandokument zur Flächenwidmung
5. Plan zur Flächenwidmung



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

6. Auszug Bauakt
7. Auszug offenes Bauvorhaben
8. Baurechtsvertrag
9. Grundsteuermessbescheid FA
10. Einheitswertbescheid FA
11. E-Mail von MA 34 Rückstände
12. E-Mail vom Finanzamt
13. Nachtrag zum Baurechtsvertrag
14. Rückstand (Reallast) Bauzins