

# MAG. EDUARD MICHAEL GRUBER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

An:

Proksch & Partner Rechtsanwälte  
Mag. Rita Ettmayer, als Insolvenzverwalter  
Am Heumarkt 9/1/11  
1030 Wien

Wien, 18. März 2026

## GUTACHTEN

### zur Ermittlung des Verkehrswertes

*i.S. Insolvenz JSG 9 Projektentwicklungs GmbH, FN 507622 d*

<b>Bewertungsgegenstand:</b>	Bauträgerprojekt / Eigentumswohnungen in Fertigstellung
<b>Adresse:</b>	Auhofstraße 248, 1130 Wien
<b>Grundbuch:</b>	EZ 54 der KG 01203 Hacking
<b>Verkehrswert:</b>	EUR 2,640.000,00 <i>(euro zweimillionensechshundertvierzigtausend)</i>
<b>Bewertungsstichtag:</b>	13.01.2026



Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH  
Sachverständigenbüro für das Immobilienwesen  
Zehenthofgasse 19, 1190 Wien, Tel.Nr.: 0664 / 329 37 77  
[www.immobilien-gruber.at](http://www.immobilien-gruber.at) / [office@immobilien-gruber.at](mailto:office@immobilien-gruber.at)



## Inhaltsverzeichnis

Allgemeines .....	3
<b>1. Allgemeines</b> .....	3
<b>1.1 Auftrag</b> .....	3
<b>1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens</b> .....	3
<b>1.3 Grundlagen</b> .....	3
<b>1.4 Literatur</b> .....	4
<b>1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung</b> .....	4
Befund .....	6
<b>2. Liegenschaft und Lage</b> .....	6
<b>2.1 Grundbuchsstand</b> .....	6
<b>2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteil</b> .....	6
<b>2.3 Rechte und Lasten</b> .....	6
<b>2.4 Lage der Liegenschaft</b> .....	9
<b>2.5 Grundstücks- und Baubestand</b> .....	17
<b>2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen</b> .....	20
<b>2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster</b> .....	23
<b>2.8 Denkmalschutz</b> .....	23
<b>2.9 Gefahrenzonenkarte</b> .....	24
<b>2.10 Lärmimmission</b> .....	26
<b>3. Gebäudebeschreibung</b> .....	27
<b>3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheiten</b> .....	27
<b>3.2 Flächenaufstellung / Pläne</b> .....	28
<b>3.3 Bestandssituation</b> .....	50
<b>3.4 Betriebskosten</b> .....	50
<b>3.5 Haustechnik / Anschlüsse</b> .....	50
<b>3.6 Bau- und Erhaltungszustand</b> .....	51
<b>3.7 Konsensmäßige Wiederherstellung</b> .....	54
<b>3.8 Energieausweis</b> .....	56
<b>3.9 Fotodokumentation</b> .....	57
Gutachten.....	63
<b>4. Bewertungsgrundsätze</b> .....	63
<b>4.1 Begriffsdefinition und Verfahren</b> .....	63
<b>4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren</b> .....	65
<b>5. Verkehrswertermittlung</b> .....	67
<b>5.1 Residualwertermittlung</b> .....	67
<b>6. Ergebnis</b> .....	74

# Allgemeines

---

## 1. Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Sachverständige für das Liegenschaftswesen, Herr Mag. Eduard Michael Gruber, wurde von Frau Mag. Rita Ettmayer, als Insolvenzverwalter (im Auftrag für das Handelsgericht Wien / Geschäftszahl 28 S 184/24y) in der Sache

**Insolvenz JSG 9 Projektentwicklungs GmbH**  
**Firmenbuchnummer 507622d**  
**Auhofstraße 248, 1130 Wien**

beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes des Bauträgerprojekt / Eigentumswohnungen in Fertigstellung mit der Adresse Auhofstraße 248, 1130 Wien durchzuführen.

### 1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft zur Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenzverfahrens.

### 1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 26.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme am 13.01. und am 22.01.2026 in Anwesenheit von: Frau Mag. Ettmayer, bzw. Vertreter von Proksch und Partner, Bmst. Weber und SV Mag. Gruber
- Einreichpläne von DI Lukas Vrtala Baumanagement GmbH (mit dem amtlichen Sichtvermerk Zl.: MA37/894098-2019-1 vom Dezember 2020)
- Bescheid Baubewilligung von Magistrat der Stadt Wien vom 16.12.2020
- Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen vom 08.03.2022 (Baueinstellung, Bauführerbekanntgabe)
- Bekanntgabe des Prüfeningenieurs der Prüfeningenieurin von SchwerKRAFT GmbH vom 10.03.2022
- Auswechslungsplan Pdf. *Entwurf* vom 06.06.2023
- Teilabbruchbescheid vom 14.11.2025 (MA37/1828158-2022-1)
- Telefonat mit dem zuständigen Werkmeister der MA37
- Berechnung der Abbruch- und Wiederherstellungs- bzw. Fertigstellungskosten der WSW Immo GmbH Bmst. Weber (ohne Datum)
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

- Einsicht in den digitalen Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen in der SV eigenen Datenbank, sowie bei ortsansässigen Maklern und SV Kollegen
- Ermittlung von Vergleichs- bzw. Verkaufsfällen in der Urkundensammlung des Grundbuchs

## 1.4 Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- Bewertung von Spezialimmobilien, Sven Bienert, 2. Auflage 2018
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017
- Der Wert von Immobilien, Seiser / Kainz, 2. Auflage, 2014
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Kothbauer / Reithofer, 1. Auflage 2013
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage, MANZ
- Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung, MANZ
- ÖNorm B1802-1, ÖNorm B1802-2
- Zeitschrift des Sachverständigenverbandes (Liegenschaftszinssätze, Nutzungsdauern, Baukosten)
- Aktueller Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

## 1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung

Dieses Gutachten wurde auf Basis der in Punkt 1.3 angeführten Dokumente, der in Punkt 1.4 angeführten Literatur mit der von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu erwartenden Sorgfalt, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, sowie im Rahmen der Standesregeln für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige erstellt.

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.3 „Grundlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

Folgende Unterlagen wurden seitens des Auftraggebers bzw. Liegenschaftseigentümers nicht übergeben und somit seitens des Sachverständigen nicht geprüft bzw. sind folgende Unterlagen nicht vorhanden:

- Besprechung der Entwurfspläne (hofseitiges Flachdach) mit der MA 37
- Bestätigung eines Ziviltechniker über die Abnahme des Rohbaus
- Fertigstellungsanzeige
- Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag

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. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802 nimmt der gefertigte Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert einer Schätztoleranz von +/- 10% unterliegt, eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 / B1301 nicht erfolgt ist sowie für jegliche Schäden und Mängel, welche augenscheinlich nicht erkennbar waren, keine Haftung übernommen werden kann.

# Befund

## Liegenschaft und Lage

### 2.1 Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 01203 Hacking EINLAGEZAHL 54  
BEZIRKSGERICHT Hietzing

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2282/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
126	GST-Fläche	543	
	Bauf.(10)	113	
	Gärten(10)	430	
127	Bauf.(10)	259	Auhofstraße 248
GESAMTFLÄCHE		802	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Bei Flächen, die im Grenzkataster verzeichnet sind, ist auf das Grundbuch zu vertrauen (v.a. in Bezug auf die Fläche sowie Lasten und Rechte). Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt.

### 2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteil

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

6 ANTEIL: 1/1

Josef-Schlima-Gasse 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlima-Gasse 9, Wien 1230

a 166/2021 IM RANG 2970/2020 Kaufvertrag 2020-12-15 Eigentumsrecht

c gelöscht

### 2.3 Rechte und Lasten

Dem gefertigten Sachverständigen waren zum Zeitpunkt der Bewertung keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Etwaige Pfandrechte bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit auftragsgemäß geld- und bestandlastenfrei.

Die u.a. Dienstbarkeiten wirken sich in der Ansicht des gefertigten Sachverständigen weder werterhöhend noch wertmindernd aus und bleiben somit in der Bewertung außer Ansatz bzw. werden in der Bewertung im Rahmen eines Marktabschlages berücksichtigt:

- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 3 a 166/2021 Pfandurkunde 2020-11-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,--  
 für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen FN 79054g  
 b gelöscht
- 4 a 662/2021 Pfandurkunde 2021-03-09  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.650.000,--  
 für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)  
 b gelöscht
- 5 a 569/2022 Pfandurkunde 2021-03-09  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
 für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)  
 b gelöscht
- 6 a 1311/2023 Firmenbuchauszug 2023-07-07, Pfandurkunde  
 2023-07-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--  
 für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
- 7 a 1653/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2402/2023)  
 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-01-03  
 PFANDRECHT vollstr EUR 43.200,--  
 9,2 % Z über dem jew. Basiszinsatz ab 2022-10-21;  
 Kosten EUR 1.180,20, Antragskosten EUR 2.429,-- für  
 Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH (FN 500069x)  
 (12 E 1866/23v - BG Liesing)  
 b 1653/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2402/2023)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 54 KG 01203 Hacking (C-LNR 7)  
  
 EZ 7385 KG 01613 Leopoldau (C-LNR 9)  
 EZ 993 KG 01805 Liesing (C-LNR 8)  
 EZ 315 KG 06216 Oberhausen (C-LNR 5)
- 8 a 1784/2023 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 7692/2023)  
 Zahlungsbefehl 2023-07-25  
 PFANDRECHT vollstr EUR 7.638,76  
 11,08 % Z ab 30.1.2023 bis 30.6.2023  
 12,58 % Z ab 1.7.2023 bis 3.10.2023  
 Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 25.7.2023  
 zusätzlich Z von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen  
 Basiszinssatz vom vorangehenden 30.6. bzw. 31.12 pro Jahr  
 aus EUR 7.638,76 ab 4.10.2023  
 Kosten des Antrages EUR 858,07 für  
 Mag. Wolfgang Pfeffer geb 1969-12-07 (15 E 2240/23i des BG  
 Gänserndorf)  
 b 1784/2023 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 7692/2023)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 315 KG 06216 Oberhausen C-LNR 6  
 EZ 54 KG 01203 Hacking C-LNR 8  
 EZ 7385 KG 01613 Leopoldau C-LNR 10  
 EZ 993 KG 01805 Liesing C-LNR 9
- 10 a 969/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 20.000,-- samt Kosten und  
 Zinsen jeweils gem. Beschluss vom 2024-05-24 (s. hg.  
 Urkundensammlung) für  
 BA Katharina Radmacher geb 1981-06-12 (4 E 20/24y)
- 11 a 1540/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2082/2024)  
 Rückstandsausweis 2024-07-25  
 PFANDRECHT vollstr EUR 76.038,03  
 Antragskosten EUR 1.255,50 für  
 Stadt Wien, MA 6 - BA 34 (12 E 1767/24m - BG Liesing)

- b 1540/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2082/2024)
  - Simultan haftende Liegenschaften
  - EZ 993 KG 01805 Liesing
  - EZ 315 KG 06216 Oberhausen
  - EZ 54 KG 01203 Hacking
  - EZ 7385 KG 01613 Leopoldau
- 12 a 1618/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 2.500,-- samt Zinsen und Kosten gem Beschluss vom 2024-08-13 (s. hg. Urkundensammlung) für abcfinance GmbH, FN 413125m (4 E 29/24x bei 4 E 20/24y)
- 13 a 1682/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2270/2024)
  - Exekutionsbewilligung 2024-09-27
  - PFANDRECHT vollstr EUR 1.974,90
  - samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2024-08-21
  - Antragskosten EUR 347,70 für
  - ANGST VERMESSUNG ZT GmbH (FN 583884d)
  - (12 E 1896/24g - BG Liesing)
- b 1682/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2270/2024)
  - Simultan haftende Liegenschaften
  - EZ 993 KG 01805 Liesing, C-LNR 14
  - EZ 254 KG 01101 Favoriten, C-LNR 139
  - EZ 7385 KG 01613 Leopoldau, C-LNR 15
  - EZ 54 KG 01203 Hacking, C-LNR 13
  - KG 931 KG 01214 Unterbaumgarten, C-LNR 8
  - EZ 315 KG 06216 Oberhausen, C-LNR 12

## 2.4 Lage der Liegenschaft

### Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk „Hietzing“.

Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen: Hietzing (auch Alt-Hietzing) im Nordosten, Unter-St.-Veit im Norden, Ober-St.-Veit im Nordwesten, Hacking im Westen, Lainz (geografisches Zentrum) und Speising im Süden. Bis 1938 gehörten auch die ehemalige Dörfer Penzing, Breitensee, Baumgarten und Hütteldorf dazu. Außerdem gab es den politischen Bezirk Hietzing-Umgebung, der große Teile des westlichen Wienerwaldes (bis Kirchstetten) und stadtnahe Teile des Südens (Kaltenleutgeben bis Vösendorf) umfasste.

Zum Bezirk gehören auch Teile des Wienerwaldes und der große Schlosspark von Schönbrunn, der stadtwärts (östlich) an Hietzing anschließt. Die Sommerresidenz der Habsburger führte bis 1900 zur Ansiedlung vieler Adeliger und hoher Beamter, daher gelten Alt-Hietzing, Lainz, Unter-St.-Veit und Ober-St.-Veit bis heute als vornehme Wohngebiete. Im Süden entstanden in den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg auf ehemals bewaldetem Gebiet neue Siedlungen wie die Siedlung Auhofer Trennstück und die Friedensstadt.

Durch seine Lage im Westen Wiens befindet sich Hietzing landschaftlich und klimatisch im Übergangsbereich zwischen den Alpen und dem Wiener Becken. Mit einer Fläche von 37,69 km<sup>2</sup> ist es der drittgrößte Wiener Gemeindebezirk. Hietzing nimmt dabei 9,2 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete. Im Westen liegt ein 22,6 km<sup>2</sup> großer Anteil am Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald). Das öffentlich zugängliche, aber ummauerte Areal nimmt rund 60 % der Bezirksfläche ein und umfasst zahlreiche Berge und einige Wienerwaldbäche, die in die Wien oder die Liesing münden.

Neben dem Lainzer Tiergarten entfallen weitere 9,6 % der Bezirksfläche auf das Landschaftsschutzgebiet Hietzing (Teile des Schönbrunner Schlossparks und das geschützte Biotop Fasangarten). Mit einem Grünraumanteil von insgesamt rund 72 % der Bezirksfläche ist Hietzing der „grünste“ Bezirk Wiens. Die Siedlungen konzentrieren sich vor allem im östlichen Gebiet um die alten sechs Ortskerne.

Die nördliche Bezirksgrenze von Hietzing zu Penzing (14. Bezirk) verläuft seit 1938 im Wesentlichen entlang des rechten Ufers der Wien. Nur ein kleines Gebiet Penzings nordwestlich von Hietzing (Weidlingau und Auhof) sowie ein Gebietsstreifen um den Nikolaisteg liegen südlich der Wien auf der gleichen Seite wie der 13. Bezirk. Im Nordosten grenzt Hietzing, an der Wien, auch an den 15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus (entlang des Auer-Welsbach-Parks). Die östliche Bezirksgrenze trennt Hietzing und den Schönbrunner

Schlosspark vom 12. Bezirk (Meidling) entlang der Linie Grünbergstraße – Gaßmannstraße – Am Fasangarten – Elisabethallee – Klimtgasse – Hetzendorfer Straße – Atzgersdorfer Straße.

Am Rosenhügel beginnt die südliche Grenze zum 23. Bezirk (Liesing); sie verläuft die Atzgersdorfer Straße entlang, um den Rosenhügel (Wasserbehälter der 1. Hochquellenwasserleitung, Neurologisches Zentrum Rosenhügel) zur Speisinger Straße (vom Rosenhügel bis dorthin bis 1938 Stadtgrenze). Von dort verlief die Stadtgrenze bis 1938 durch die Linienamtsgasse, die Friedensstadt und den Hörndlwald außerhalb Wiens lassend, zur östlichen Mauer des Lainzer Tiergartens und diese nordwärts zum Wiental. Seit 1938 gehören Friedensstadt und Hörndlwald ebenso wie die Siedlung Auhofer Trennstück und andere Siedlungen im Süden bis zur Wittgensteinstraße und zur östlichen Tiergartenmauer zum 13. Bezirk, seit 1956 auch der Tiergarten selbst, dessen westliche Mauer nun größtenteils die Bezirks- und Stadtgrenze bildet. Im Südwesten und Westen grenzt Hietzing an Niederösterreich. Angrenzende Gemeinden sind seit 1954 Breitenfurt bei Wien, Laab im Walde und Purkersdorf.

Die Baufläche von Hietzing umfasst nur 21,5 % (Wienweit 33,3 %) der Bezirksfläche, wobei dies der zweitniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 78,7 % auf Wohnbauflächen und 16,5 % auf Flächen, die kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Zwecken gewidmet sind. Dieser relativ hohe Wert steht einem für einen Wiener Gemeindebezirk sehr niedrigen Anteil an Betriebsflächen (4,3 % der Baufläche) gegenüber.

Grünflächen nehmen in Hietzing einen Anteil von 71,7 % ein. Dies ist der höchste Wert in Wien, wobei die größte Fläche vom Lainzer Tiergarten eingenommen wird. 73,4 % der Grünfläche entfallen auf Wald, weitere 15,5 % der Grünfläche sind Wiesen. 6,3 % Parkanlagen, 2,5 % Kleingärten. Landwirtschaftliche Nutzflächen (1,5 %) und Freizeitflächen (0,8 %) nehmen nur einen geringen Flächenanteil des Grüngbietes ein.

Gewässer nehmen in Hietzing eine Fläche von 0,8 % ein (Wienerwaldbäche im Lainzer Tiergarten), der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 6,0 % der niedrigste Wert in Wien.

Hietzing wird seit 1938 aus den sechs bis 1890/1892 selbstständigen Gemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Hacking, Lainz und Speising gebildet, weiters kamen per 15. Oktober 1938 die bis dahin niederösterreichischen Siedlungen Friedensstadt, Siedlung Auhofer Trennstück und westlich benachbarte Siedlungen dazu; die Wittgensteinstraße wurde neue südliche Bezirksgrenze.[9] 1956 wurde der Lainzer Tiergarten mit einem kleinen Vorlandstreifen im Wiental vom 23. Bezirk zum 13. Bezirk transferiert.[10]

Der Bezirk wird heute in neun Katastralgemeinden unterteilt. Sechs der Katastralgemeinden entsprechen im Wesentlichen den ehemaligen Gemeindegebieten. Rosenberg sowie Schönbrunn bilden eigene Katastralgemeinden. Hinzu kommt seit 1956 die Katastralgemeinde Auhof, die den ganzen Westen des Bezirksgebiets einnimmt und im Wesentlichen den Lainzer Tiergarten in seinem ehemaligen Umfang umfasst. Auch ein kleiner Teil der Katastralgemeinden Hütteldorf und Unterbaumgarten (14. Bezirk) liegen auf Hietzinger Gebiet.

Eine Gliederung des Bezirksgebiets besteht ferner in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die elf Zählbezirke in Hietzing sind Schönbrunn, Hietzing, Auhofstraße, Ober-St.-Veit, Gemeindeberg-Jagdschloßgasse, Lainz, Maxing, Speising, Altersheim Lainz (heute: Geriatriezentrum Am Wienerwald), Lainzer Tiergarten und Friedensstadt. Trotz teilweiser Namensgleichheit stimmen die Grenzen der Zählbezirke nicht mit jenen der Katastralgemeinden überein.

Die U-Bahn-Linie U4 besitzt in Hietzing entlang des Wienflusses an der Grenze zu Penzing fünf Stationen. Es sind dies – von Westen nach Osten – die Stationen Ober-St.-Veit, Unter-St.-Veit, Braunschweigasse, Hietzing und Schönbrunn. Insbesondere die Station Hietzing auf der Kennedybrücke ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Straßenbahn- und Autobuslinien, die das Bezirksgebiet erschließen. Durch den 13. Gemeindebezirk führt außerdem die Verbindungsbahn, die Westbahn und Südbahn verbindet. Hier besteht neben Güter- auch S-Bahn-Verkehr (S80) mit einer Station in Speising. Der Lainzer Tunnel ist ein Ende 2012 fertiggestellter, 12,8 km langer Bahntunnel, der den Gemeindebezirk durchquert und die Verbindungsbahn entlastet. Seit Dezember 2015 wird auch der gesamte ÖBB-Fernverkehr der Westbahn statt zum Westbahnhof durch den Lainzer Tunnel zum neuen Hauptbahnhof im 10. Bezirk geführt.

Im Zuge des Ausbaus der S80 sind zwei weitere Stationen in Hietzing namens Hietzinger Hauptstraße und Stranzenbergbrücke geplant.[26]

Im Nordwesten von Hietzing befindet sich entlang der Mauer des Lainzer Tiergartens ein kurzer Streckenabschnitt der Westautobahn. Die Westeinfahrt nach Wien auf der B1 verläuft über weite Strecken parallel zum Wienfluss.

Um die Verkehrsbelastung in Hietzing zu reduzieren, wurde 2025 beschlossen, Anrainerparkplätze einzurichten.

Die unterhalb angeführte Graphik stellt die Lage des Bezirkes innerhalb Wiens dar:



(Quelle: de.wikipedia.org).

### **Mikrolage und Infrastruktur**

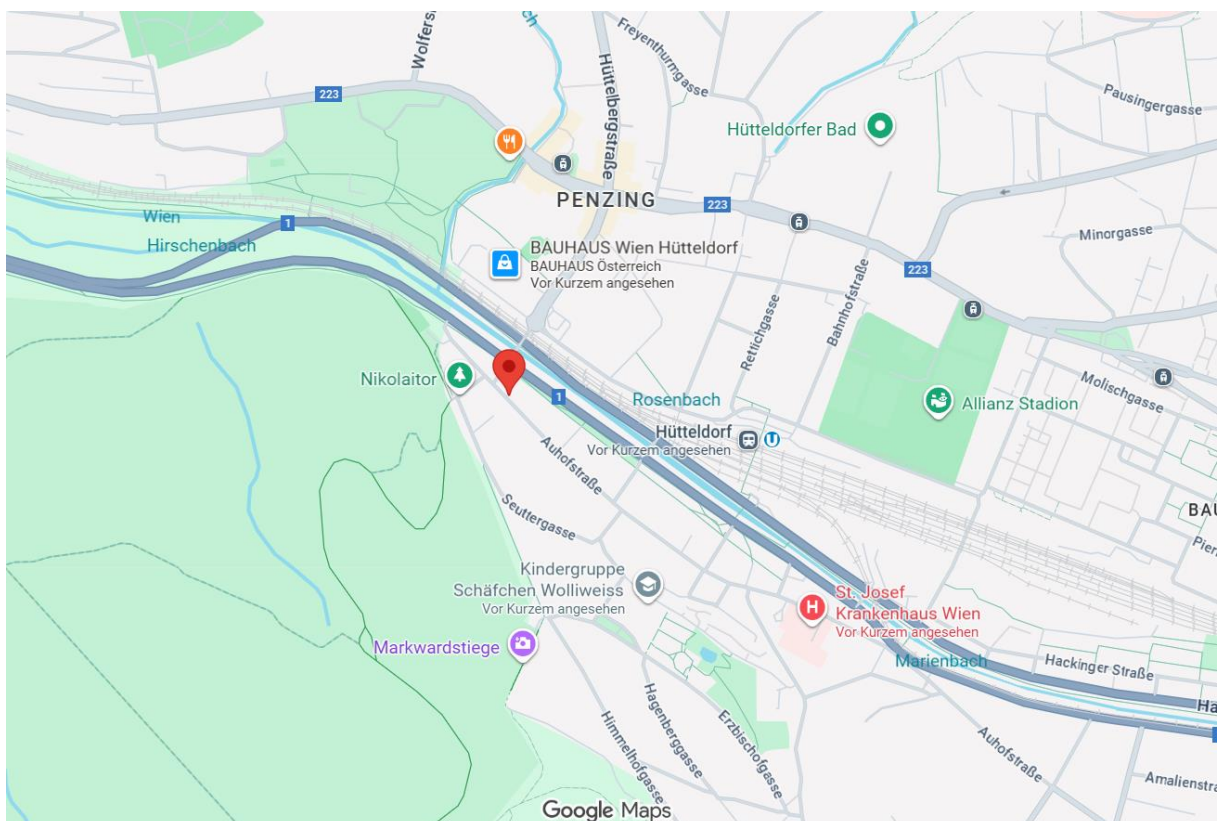
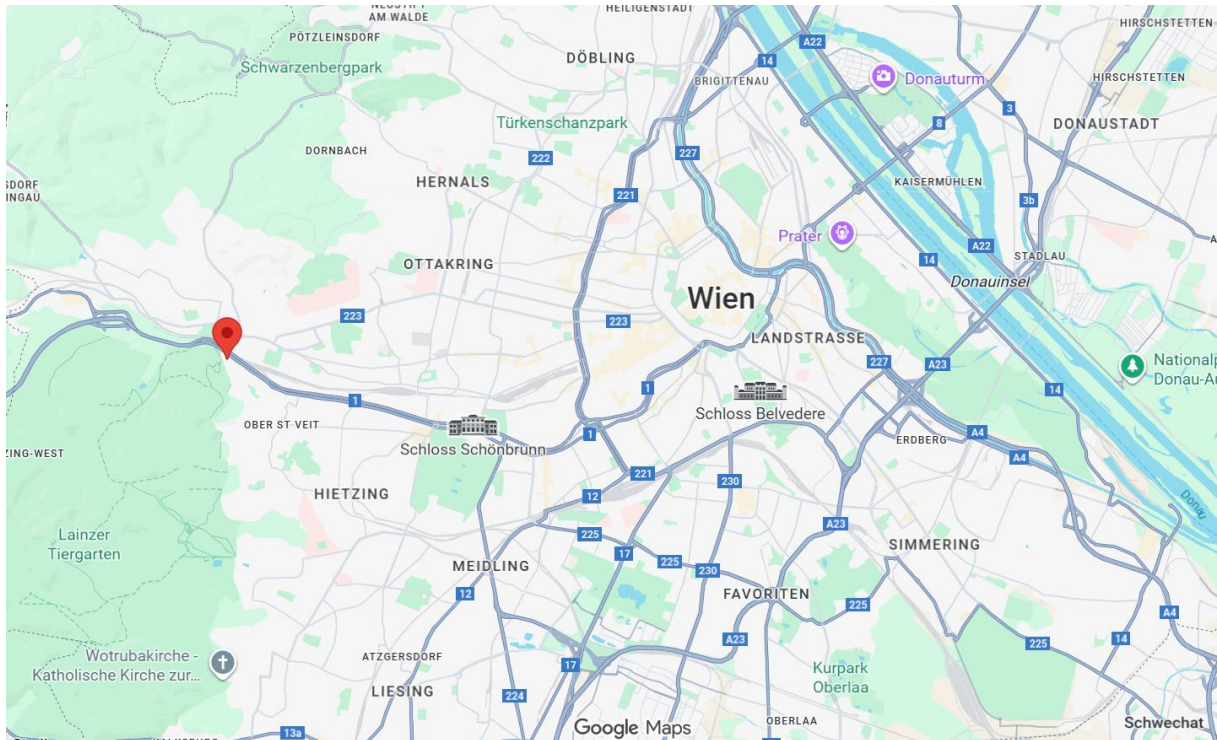
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Auhofstraße, diese verläuft vom Hietzinger Platz (Café Domayer) im Osten bis zur Wientalstraße bzw. dem Lainzer Tiergarten im Westen. Die Gasse bzw. Straße wird grundsätzlich im gegenständlichen Bereich als Einbahnstraße geführt. Im direkten Nahbereich zur Liegenschaft befindet sich der Lainzer Tiergarten, die Wientalstraße (Wiener Westeinfahrt) sowie der Bahnhof Hütteldorf (Bezirksgrenze zu 1140 Wien) gelegen.

Die Umgebung bzw. die umliegenden Bebauung kann grundsätzlich als locker verbautes Siedlungsgebiet mit erhöhten Grünanteil (Vorstadt bzw. Siedlungslage) mit kleineren Mehrfamilienhäusern teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bauweise mit vornehmlich Eigentumswohnungen beschreiben werden.

In größtenteils fußläufiger Entfernung sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, nachstehend sollen die wichtigsten Infrastrukturpunkte sowie deren Entfernungen angegeben werden:

<b>Infrastruktur</b>	<b>Entfernung (etwa)</b>
Supermarkt „BILLA PLUS“	270 m
BAUHAUS Wien Hütteldorf	280 m
Kindergarten	650 m
U-Bahn U4 Hütteldorf	700 m
Krankenhaus St. Josef	900 m

Die nachstehend angeführten Graphiken stellen die groß- bzw. kleinräumige Lage dar:



### Erreichbarkeit, Parksituation und Anbindung

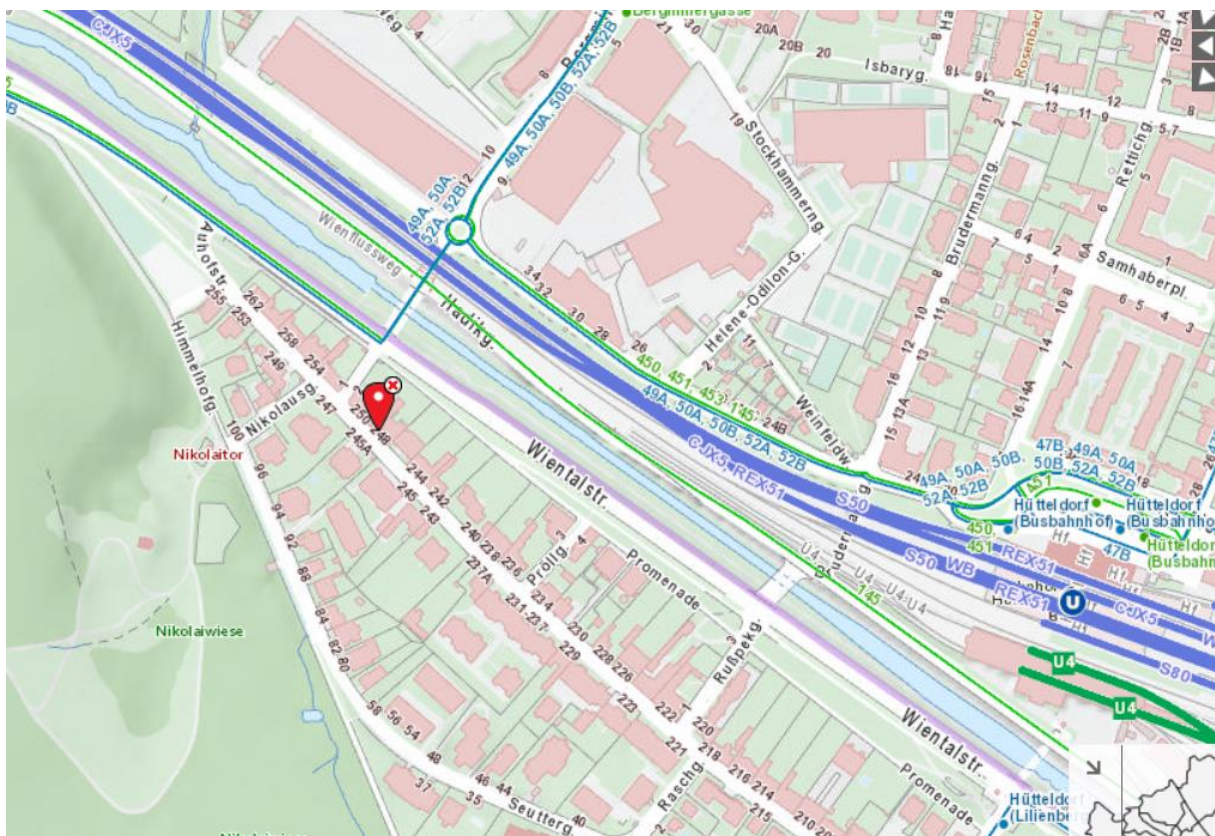
Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann grundsätzlich als gut bis sehr gut beschrieben werden. Dies aufgrund der leichten Erreichbarkeit bzw. Nähe zum Wiener Westeinfahrt, einer der Hauptverkehrsadern im Großraum. Diese verläuft im direkten Nahbereich.

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (von 09:00 bis 22:00), aufgrund der leicht exponierten Lage ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund als eher aufgelockert zu bezeichnen. Anrainer können für diese Zone ein sogenanntes „Parkpickerl“ erwerben. Auf der Liegenschaft sind keine PKW-Abstellplätze welche von Eigentümern bzw. Nutzern verwendet werden können vorhanden bzw. geplant.

Die öffentliche Verkehrsanbindung stellt sich als gut bis sehr gut dar und wird in der u.a. Lagekarte detailliert illustriert.

### Umliegende öffentliche Verkehrsmittel:

(Quelle: wien.gv.at).



**Zusammenfassung und Standortbewertung**

Die gegenständliche Lage wird durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie vor allem der angrenzenden höherrangigen Straße geprägt. Es handelt sich im erweiterten Umfeld grundsätzlich um eine hochwertige Wohnlage mit erhöhtem Grünanteil, welche durch das gartenseitige Verkehrsaufkommen eingeschränkt wird.

Einstufung der Lagekriterien					
	Sehr gut	gut	befriedigend	genügend	Nicht genügend
<b>Wohnlage und Qualität</b>		✓			
<b>Geschäfts und Gewerbelage</b>				✓	
<b>Umliegende Infrastruktur</b>		✓			
<b>Öffentliche Verkehrsanbindung</b>		✓			
<b>Individuelle Verkehrsanbindung</b>		✓			
<b>Parkmöglichkeit (auf öffentlichen Grund)</b>		✓			
<b>Immissionsbelastung</b>			✓	✓	
<b>Standortimage</b>		✓	✓		

## 2.5 Grundstücks- und Baubestand

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen Richtung Nordosten abfallenden, rechteckig figurierten Mittelbauplatz dar. Die Richtung Auhofstraße bzw. südwestlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 19 lfm auf, die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt etwa 44 lfm.

Die Liegenschaft ist mit einem ursprünglich um das Jahr 1900 errichteten eingeschossigen Fuhrwerker- bzw. Bauernhaus bebaut. Ab dem Jahr 2021 wurde der Gebäudebestand teilabgebrochen, baulich vorallem hofseitig erweitert bzw. kernsaniert. Mit Mitte 2024 wurden die Arbeiten eingestellt.

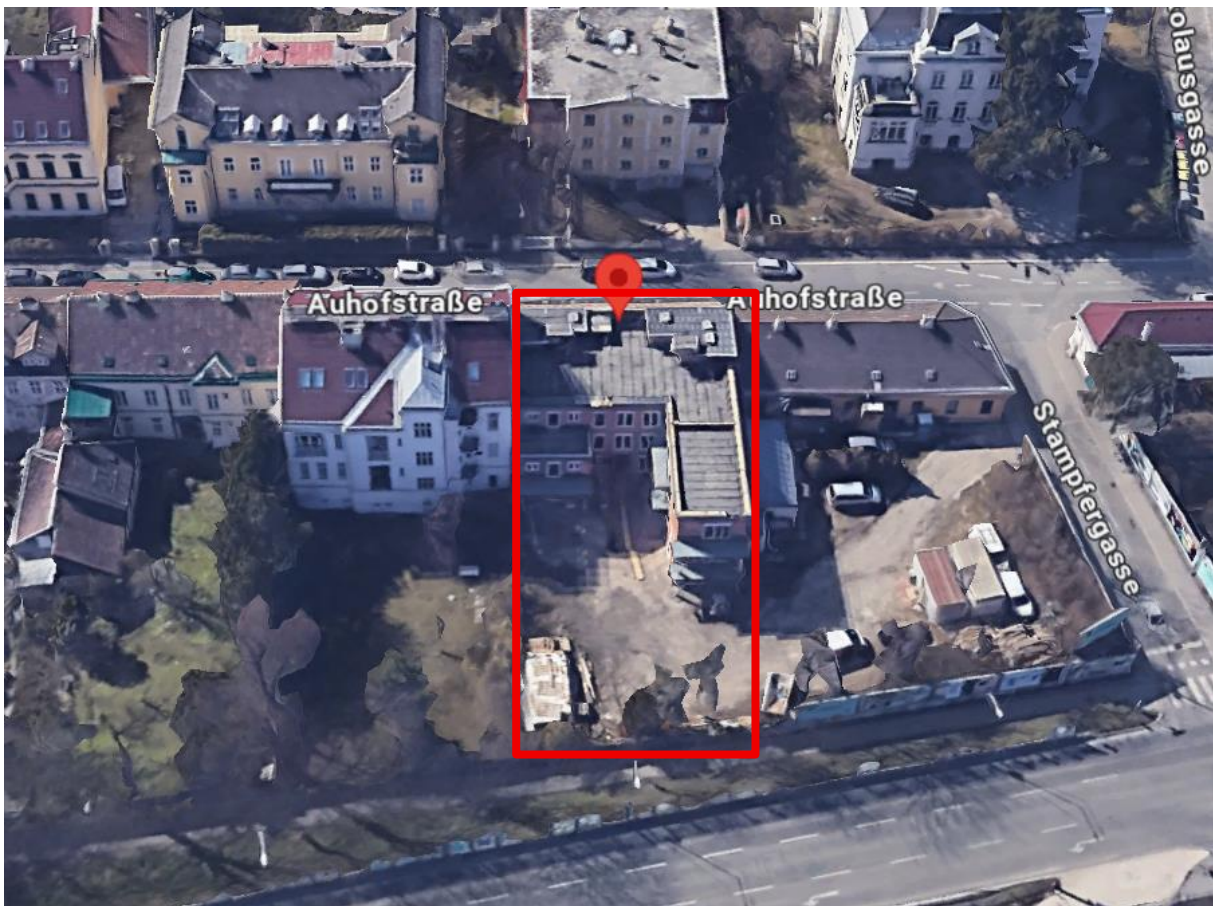
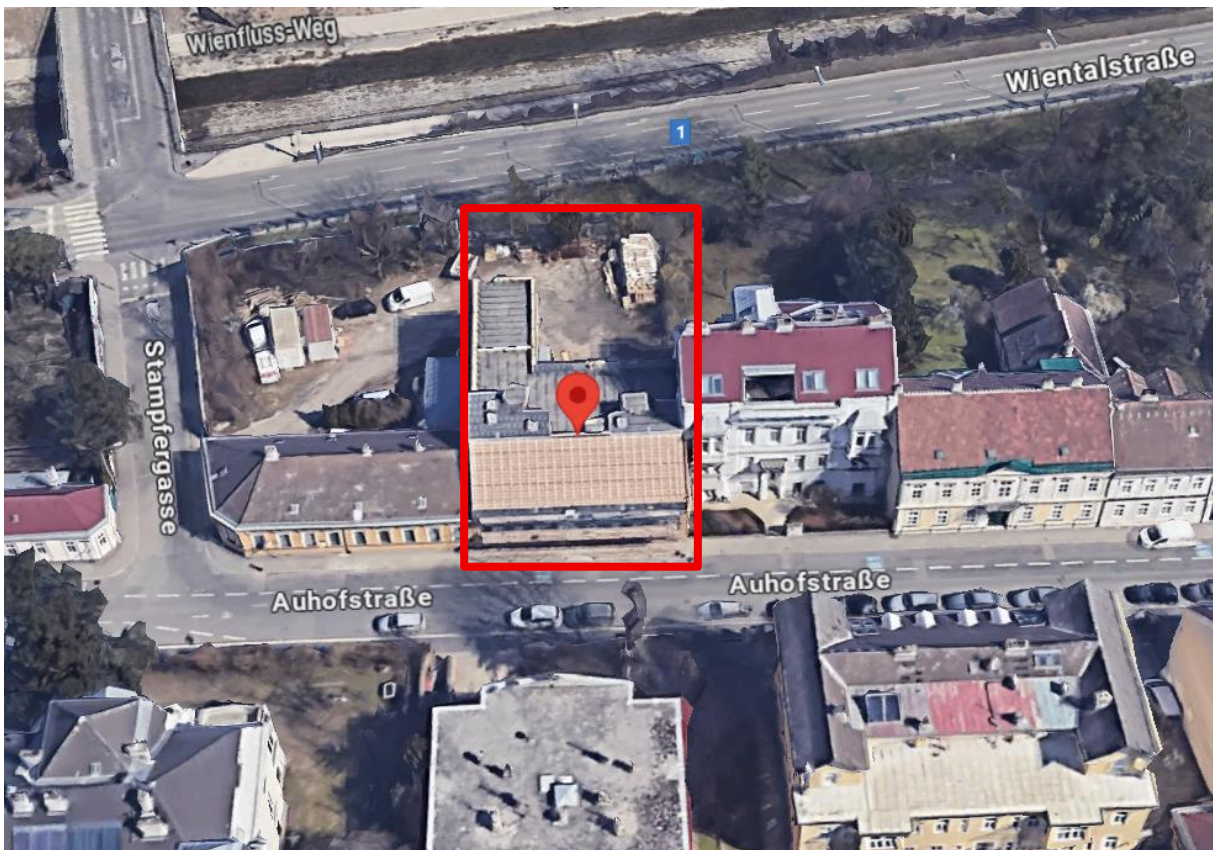
Es handelt sich beim Baubestand vorallem bei dem straßenseitigen Erdgeschoßtrakt um ein typisches einfaches Wohnhaus in Ziegelmassivbauweise, mit glatten, verputzten Fassaden, ein Vollwärmeschutz ist nicht angebracht. Die Fenster sind unterschiedlicher Ausgestaltung, straßenseitig als nachgebaute Holzkastenfenster mit Zweiflügelverglasung, hofseitig als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Das Dach ist straßenseitig in Form eines Satteldaches (Holzdachstuhl) mit Dachschindeleindeckung, hofseitig als Flachdach mit Bitumenbahneneindeckung ausgeführt.

Der volumensmäßig weitaus größere Gebäudeteil bzw. Baubestand ist gartenseitig als Ziegelmassivneubau errichtet.

Insgesamt umfasst der mittels Halbstöcken errichtete Gebäudebestand gartenseitiges als auch straßenseitiges Erdgeschoß, zwei Obergeschosse und zweigeschossig ausgebautes Dachgeschoß. Der Garten ist teilweise als Grünfläche geplant, teilweise gepflastert. Im Garten ist Baum- und Strauchbesatz verpflanzt.

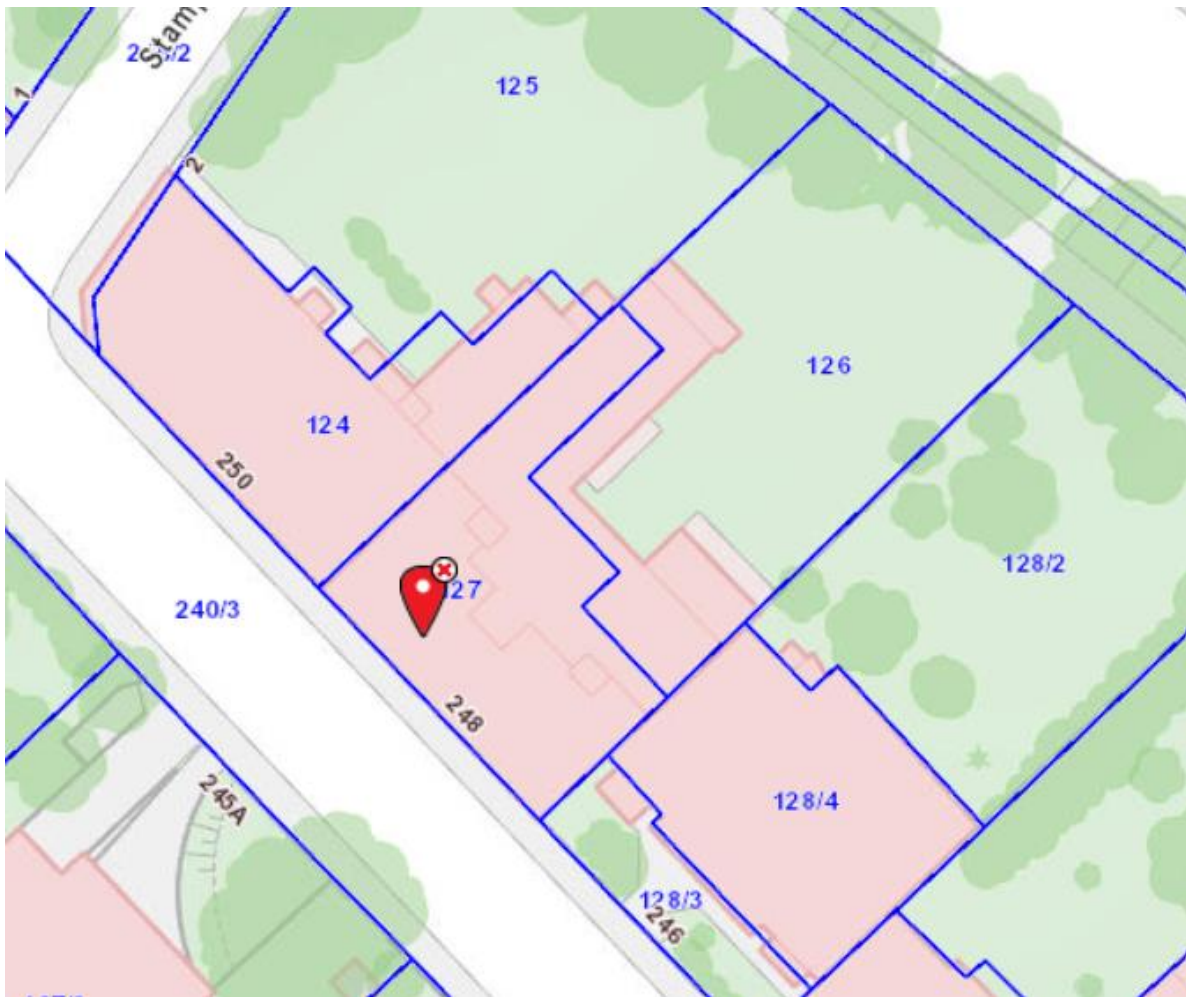
Ansichten der Liegenschaft:

(Luftbildaufnahmen, Quelle: google.com/maps)



**Katastralmappenblatt:**

(Quelle: wien.gv.at)



Das o.a. Katastralmappenblatt soll die Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, sowie die umliegenden Bauplätze veranschaulichen.



### **Besondere Bestimmungen**

- 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen höchstens 8,0 m breite, jedoch höchstens bis zur halben Bauplatzbreite reichende, Flügelbauten zur Errichtung gelangen. Zusätzlich dürfen parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gleich geartete Gebäude oder Gebäudeteile zur Errichtung gelangen. Zwischen allen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen muss ein Mindestabstand von 6,0 m Breite eingehalten werden. Die im Plan angegebene Höhe ist zugleich die Höhe des obersten Abschlusses der Gebäude bzw. Gebäudeteile.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude dürfen mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 33 v.H. der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundflächen errichtet werden.

**Legende um Wiener Flächenwidmungsplan:**

(Quelle: <https://wien.gv.at>):

**ZEICHENERKLÄRUNG  
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN  
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung**

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

<b>GRÜNLAND</b>	
Ländliche Gebiete	<b>L</b>
<b>Erholungsgebiete</b>	
Parkanlagen	<b>Epk</b>
Kleingartengebiete	<b>Ekl</b>
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	<b>Eklw</b>
Sport- und Spielplätze	<b>Esp</b>
Freibäder	<b>Ebd</b>
Grundflächen für Badehütten	<b>Ebh</b>
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	<b>ELagerwiese</b>
<b>Schutzgebiete</b>	
Wald- und Wiesengürtel	<b>Sww</b>
landwirtschaftliche Nutzung	<b>SwwL</b>
Parkschutzgebiete	<b>Spk</b>
Friedhöfe	<b>F</b>
Sondernutzungsgebiete	<b>SN</b>
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	<b>VB</b>
<b>BAULAND</b>	
<b>Wohngebiete</b>	<b>W</b>
Wohngebiet-Geschäftsviertel	<b>Wgv</b>
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	<b>WGF</b>
<b>Gartensiedlungsgebiete</b>	<b>GS</b>
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	<b>GSGM</b>
<b>Gemischte Baugebiete</b>	<b>GB</b>
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	<b>GBgv</b>
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	<b>GBGF</b>
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	<b>GBBG</b>
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	<b>GBF</b>
<b>Industriegebiete</b>	<b>IG</b>
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	<b>IGBS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>IGSI</b>
<b>SONDERGEBIETE</b>	<b>SO</b>
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	<b>SOkläranlage</b>
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	<b>SOLL</b> <b>SOLL/BS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>SOsi</b>
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	<b>SOMarkt</b>
<b>ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE</b>	
Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperrgebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	<b>Kärntner Straße (02303)</b>

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfuchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzlinien	
<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	<b>35,4</b>
in einer anderen Ebene	<b>31,4</b>
<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	<b>S1</b> <b>S2</b>
Fußweg	<b>Fw</b>
<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	<b>I bis VI</b>
Grenzmaße der Bauklasse VI	<b>32-38m</b>
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	
<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
offene Bauweise	<b>o</b>
gekuppelte Bauweise	<b>gk</b>
offene oder gekuppelte Bauweise	<b>ogk</b>
Gruppenbauweise	<b>gr</b>
geschlossene Bauweise	<b>g</b>
<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Strukturgebiet	<b>StrG</b>
Struktureinheit	<b>StrE</b>
<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	<b>BB</b>
<b>Schutzzonen</b>	
<b>Wohnzonen</b>	
<b>Einkaufszentren</b>	<b>EKZ (..... m²)</b>
<b>Beschränkung der bebaubaren Fläche</b>	
z.B. auf 100m² oder auf	<b>100m²</b>
20% der Bauplatzfläche oder auf	<b>20%</b>
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	<b>[20%]</b>
Laubgänge <b>Lg</b> Durchfahrten <b>Df</b> öffentliche <b>oDf</b>	
Arkaden <b>Ak</b> Durchgänge <b>Dg</b> öffentliche <b>oDg</b>	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
<b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b>	
z.B. auf 14m oder auf	<b>14m</b>
67,5m über Wiener Null	<b>+67,5m</b>
Grundflächen für öffentliche Zwecke gärtnerische Ausgestaltung	<b>ÖZ</b> <b>G</b>
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	<b>P</b>
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	<b>§ 53</b>

## 2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

Als Kontamination wird definiert, dass Materialien und Stoffe vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Gemäß Abfrage über die Homepage des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet:

Auftragsgemäß wurde jedoch keine Baugrunduntersuchung durch den Sachverständigen durchgeführt bzw. veranlasst. Der gefertigte Sachverständige geht aufgrund der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Weiters ist nichts dahingehend bekannt geworden, dass es ein Gutachten oder einen Bericht gibt, der das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellt. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben, welches eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen würde.

## 2.8 Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 veröffentlicht das Bundesdenkmalamt die Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen Denkmale.

Gegenständliche Liegenschaft ist in dieser Liste nicht verzeichnet.

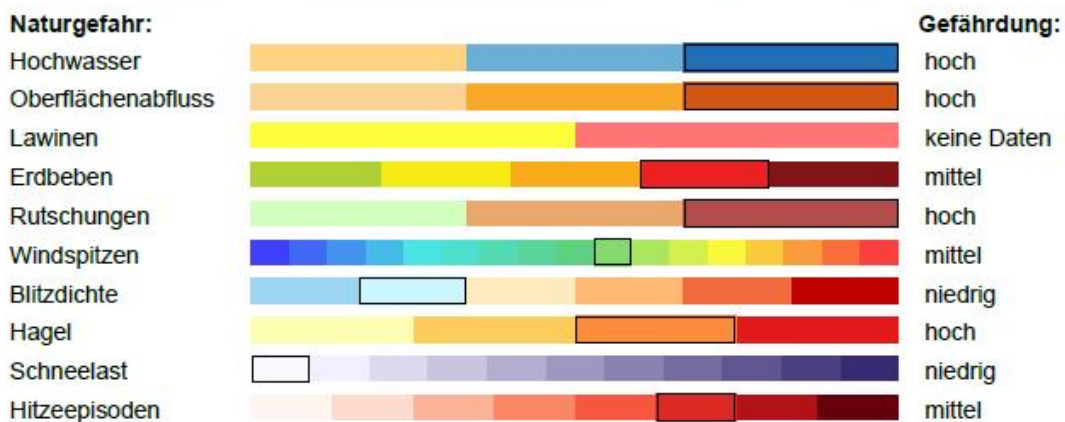
## 2.9 Gefahrenzonenkarte

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft erstellt österreichweit einen Risikokarte für Naturgefahren zur Einschätzung der jeweiligen Situation. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar (*Online-Abfrage über [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)*):

### HORA-Pass

Adresse: Auhofstraße 248, 1130 Wien  
 Seehöhe: 211 m  
 Auswerteradius: 150 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,19848° N | 16,25446° O

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



**Legende und weiterführende Informationen**



**Hochwasser**

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



**Erdbeben<sup>1</sup>**

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



**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40



**Lawinen**

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



**Rutschungen**

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



**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0



**Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm



**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0



**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

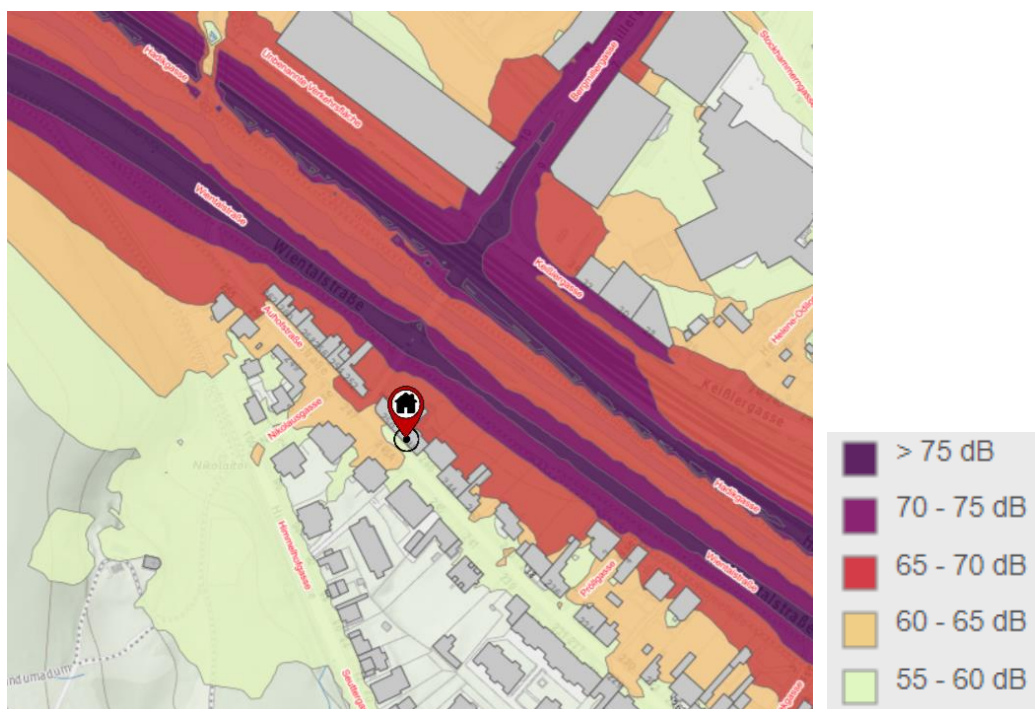
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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

## 2.10 Lärmimmission

Seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wird die aktuelle Lärmbelastung aus Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen ermittelt und in der Umgebungslärmkarte dargestellt. Für die gegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar:

### Umgebungslärmkarte 2022

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



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich nordost- bzw. gartenseitig angrenzenden auf einer stark befahrenen Straße, wobei eine Lärmschutzwand errichtet ist, und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt starke Überschreitung der Lärm-Schwellwerte durch **Straßenverkehr** auf, straßenseitig besteht aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Überschreitung der Schwellwerte. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage variieren kann.

### Anmerkung zur Erfassung

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

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

## 3. Gebäudebeschreibung

### 3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheiten

#### Allgemeine Aufteilung Bestand

Erschlossen wird das Wohnhaus im Bereich der Auhofstraße über ein gebäudemittiges zweiflügeliges Holztor (Nachbau Konstruktion). Rechter Hand der Hauseinfahrt befindet sich ein Müllraum, linker Hand ist eine ausschließlich straßenseitig ausgerichtete Wohneinheit angeordnet. Über mehrere Vorlegestufen gelangt man in den unteren Halbstock auf Niveau des Gartens. Linker Hand befindet sich ein Allgemein- bzw. Heizraum, rechter Hand wird eine straßen- als auch gartenseitige Wohneinheit mit Zwischentreppen erschlossen. Über ein zweiflügeliges Holzhoftor gelangt man in den allgemeinen Garten. Von dort aus wird die im hofseitigen Seitentrakt untergebrachte Maisonettewohnung erschlossen.

Im ersten Halbstock befinden sich zwei gartenseitig ausgerichtete Wohneinheiten, wobei eine ebenfalls als Maisonettewohnung ausgeführt ist. Im straßenseitigen Dachgeschoss sind wiederum zwei straßenseitige Dachgeschosswohnungen, welche mit einem Galeriebereich ausgeführt sind errichtet. Im gartenseitigen Dachgeschoss bzw. dritten Obergeschoss ist eine weitere Wohneinheit untergebracht.

Die Wohneinheiten weisen allesamt einen nahezu gleichen Fertigstellungsgrad auf. Lediglich in einer geringen Anzahl an Einheiten sind Fertigstellungsarbeiten im Bereich von Türstöcken und Sanitärausstattung noch notwendig. Die Böden der Wohnküchen sind zumeist mit großflächigen Feinsteinzeug versehen, jene der Schlafräumlichkeiten mit Parkettböden ausgestattet. Die Wände sind verputzt und gemalen bzw. mittels Trockenbauwänden hergestellt. Der Großteil der Wohneinheiten verfügt über zwei Sanitärbereiche bzw. eine getrennte Toilette, diese sind ebenfalls mit großflächigen Feinsteinzeug versehen. In gewissen Wohnräumlichkeiten besteht eine überdurchschnittliche Anzahl an Lichtauslässen, weiters ist eine Klimavorbereitung angebracht. Insgesamt kann die belagsmäßige Ausstattung der Wohnungen als leicht individuell jedoch eher gehoben bezeichnet werden.

***Die flächenmäßige Ausführung der Wohnungen bzw. Raumaufteilung entspricht nicht dem Einreichplan, genauso wenig wie die hofseitige Kubatur (Errichtung eines durchgehenden Flachdaches anstatt eines zwischenliegenden Satteldaches sowie keine Errichtung der außenliegenden Treppe).***

### 3.2 Flächenaufstellung / Pläne

Der gefertigten Sachverständigen hat den folgenden Plan bei der Baupolizei ausgehoben, dieser stellt die Bewertungsbasis dar:

PLANNUMMER: 190112204

**VERGEBÜHRT**  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1967

**DI LUKAS VRTALA**  
BAUMANAGEMENT GMBH  
Andreas - Hotel - Straße 14, 1210 Wien  
Telefon: 01/9972913 Fax: 01/997291315  
www.vrtala-bau.at office@vrtala-bau.at

**BAUMEISTER**

# EINREICHPLAN

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHNGEBÄUDES AM OBJEKT  
AUHOFSTRASSE 248, 1130 WIEN  
SCHNITTE, ANSICHTEN, AUFBAUTEN

PARIE C<sup>2</sup>  
M 1:100

KAT.GEM.: 01203 HACKING  
EZ: 54  
GST.NR.: 126, 127

PLANVERFASSER: **DI LUKAS VRTALA**  
BAUMANAGEMENT GMBH  
BAUMEISTER  
Andreas - Hotel - Straße 14, 1210 Wien  
Tel.: 01/9972913 www.vrtala-bau.at

BAUFÜHRER:

BAUWERBER: **Graff Immobilien KG**  
FN 139225u  
Wolgengasse 26  
1120 Wien 01/817 88 79  
Mobil: 0664 / 103 41 13

GRUNDEIGENTÜMER: **Graff Immobilien KG**  
FN 139225u  
Wolgengasse 26  
1120 Wien 01/817 88 79  
Mobil: 0664 / 103 41 13

BEHÖRDE: **Stadt Wien** | Baupolizei  
Gebietsgruppe 6 VVA 1  
kleinvolumige Bauverfahren

Zl.: MA37/894098-2019-1  
Hierauf bezieht sich der Bescheid

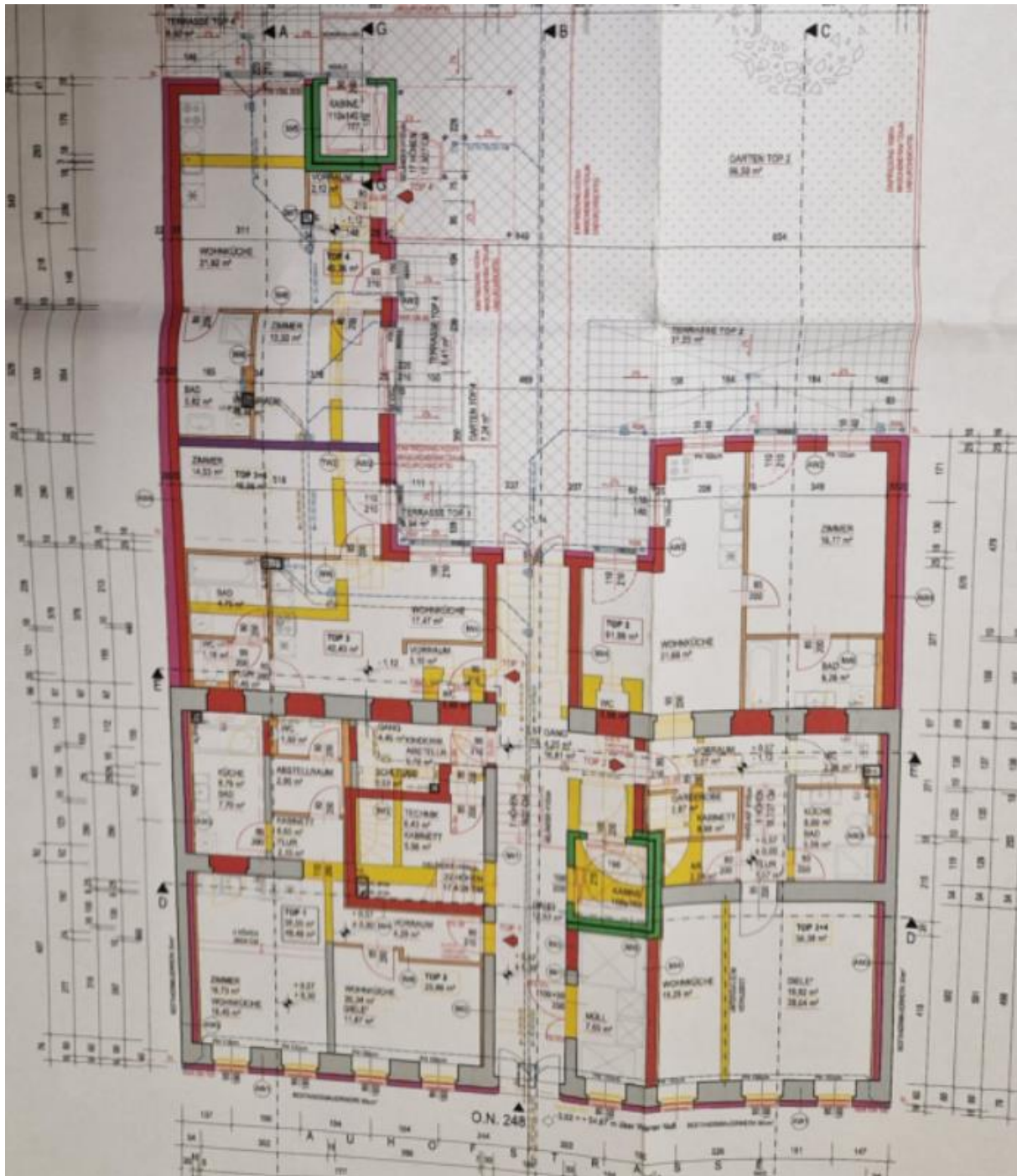
Für den Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Kleszki

Wien, 18.12.2020

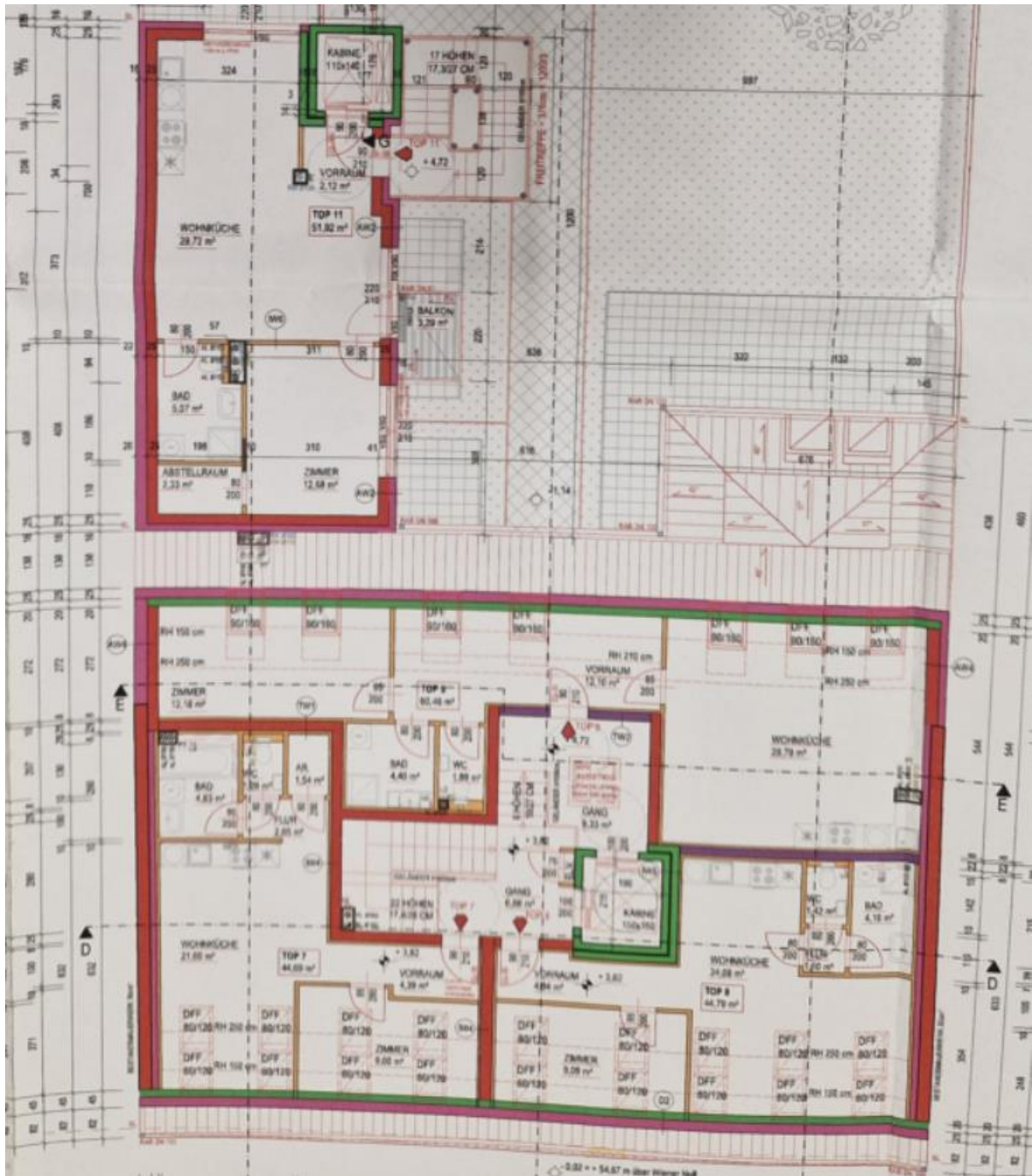
*Viktor Kleszki*

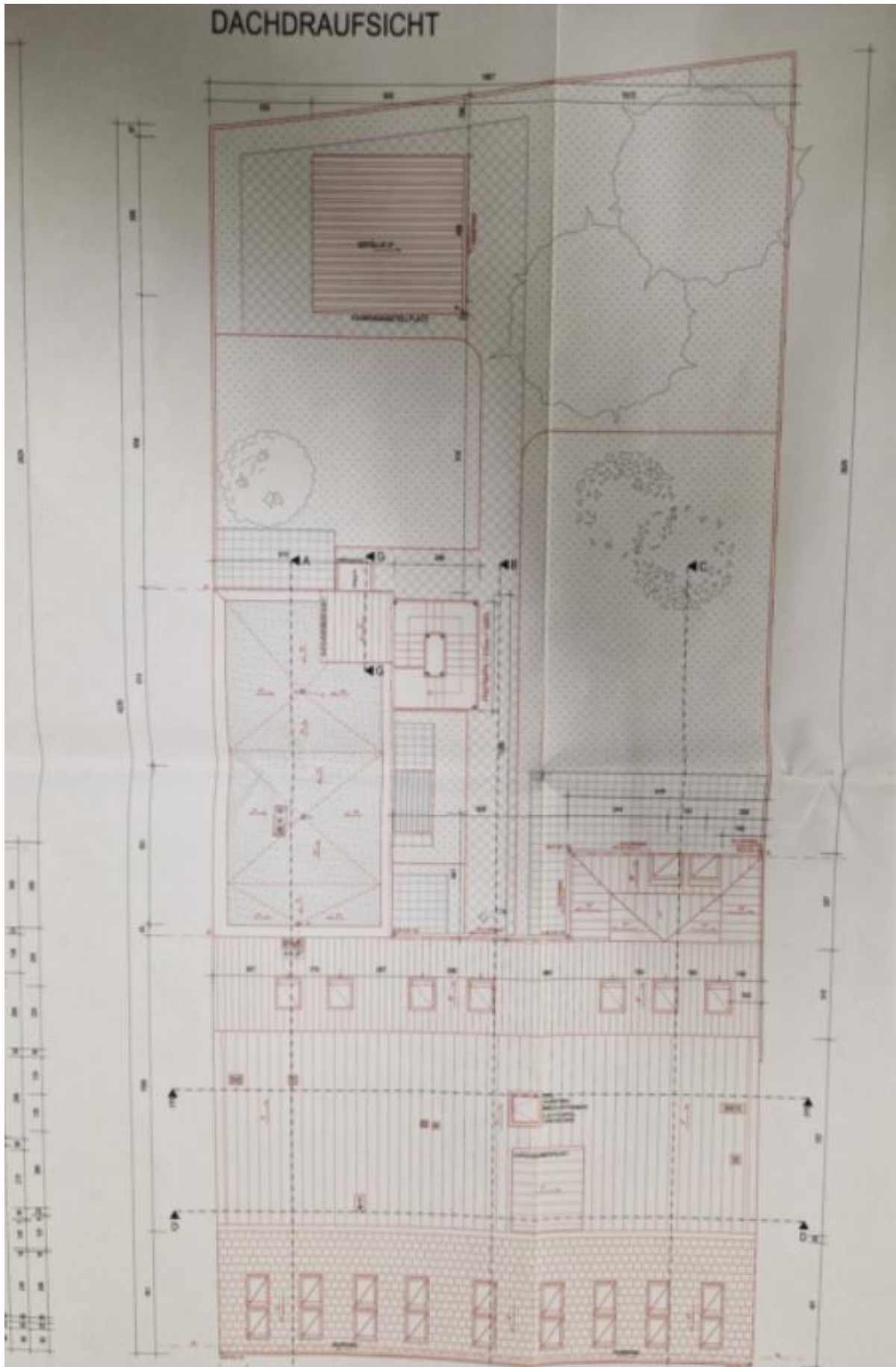


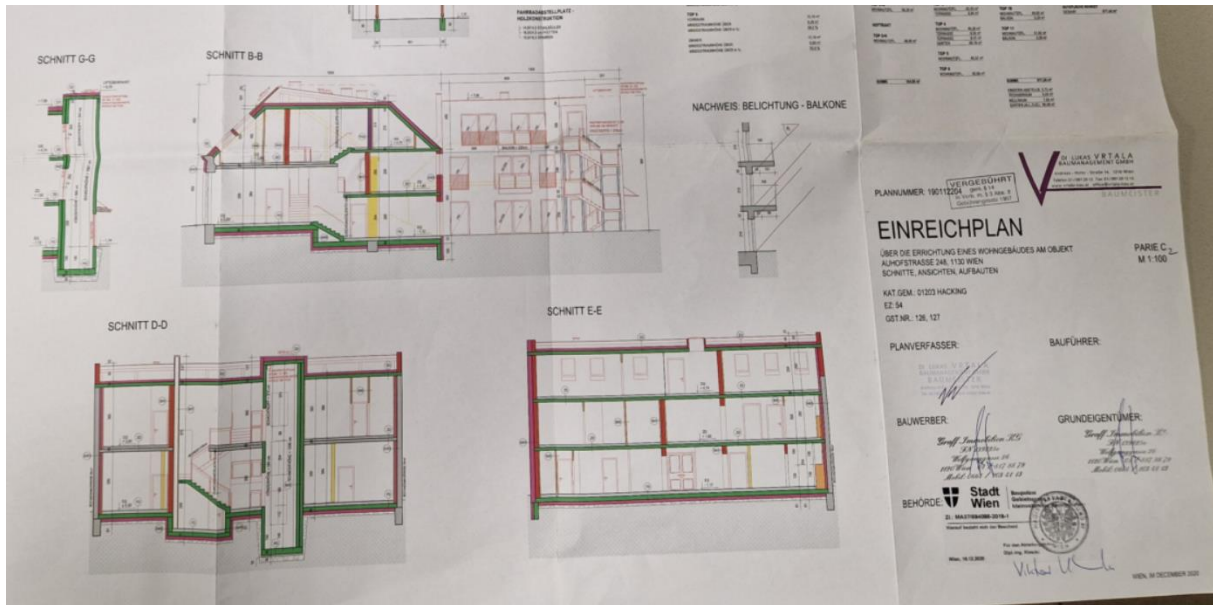
Zwischengeschoß:

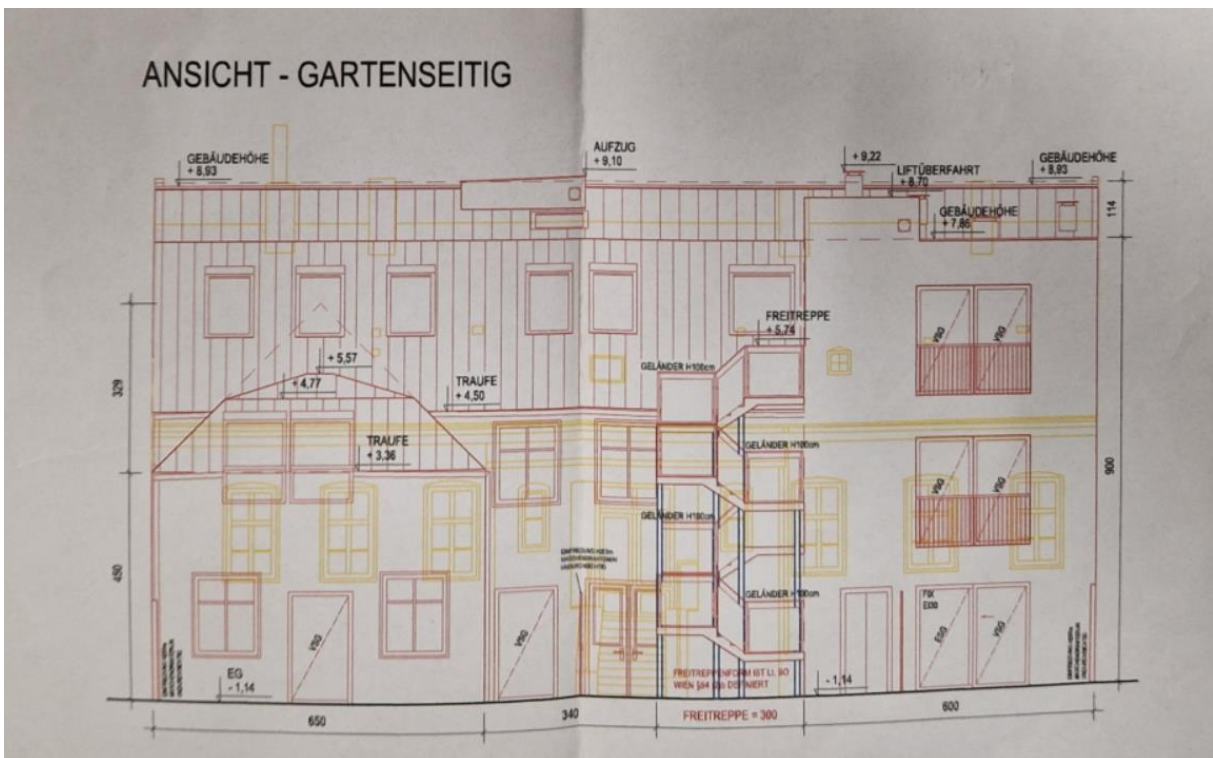
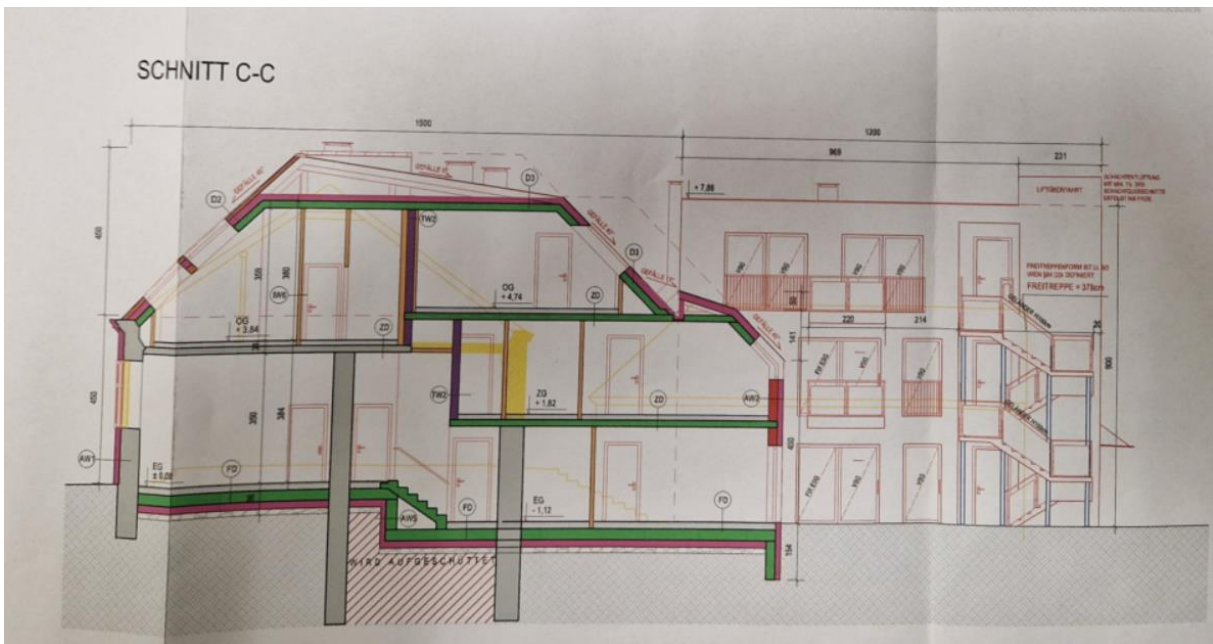
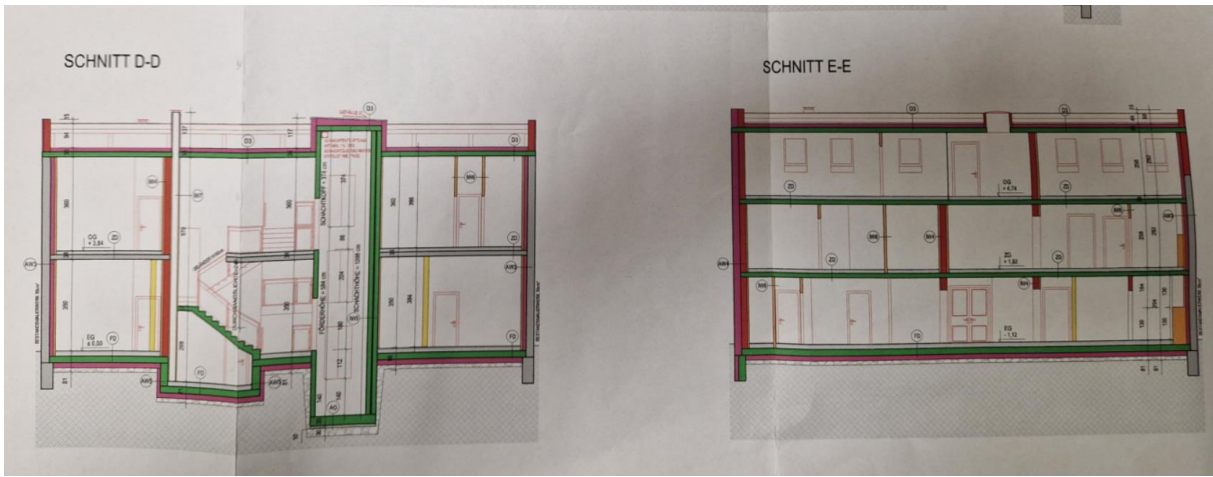


OG:

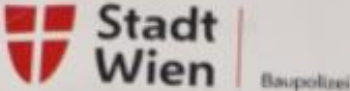









Baugenehmigung



**Stadt Wien**  
Baupolizei



BF

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

13. Bezirk, Auhofstraße ONr. 248  
Gst.Nr. 126, 127 in  
EZ 54 der Kat. Gem. Hacking

Gebietsgruppe West  
(Kleinvolumige Bauvorhaben\_1)  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A - 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37870  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37870  
ggw.kleinvolumig1@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/In:	Durchwahl	Datum
MA37/894098-2019-1	DI*(FH) DiFalmbigl	01/4000-37872	Wien, 16.12.2020

I.) **Bauliche Herstellungen**  
 Bauliche Änderungen  
 Zubau  
 Dachgeschossaus- und -zubau  
 Errichtung eines Flugdaches  
 Baubewilligung

II.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung**

III.) **Gebrauchsabgabe**

## BESCHIED

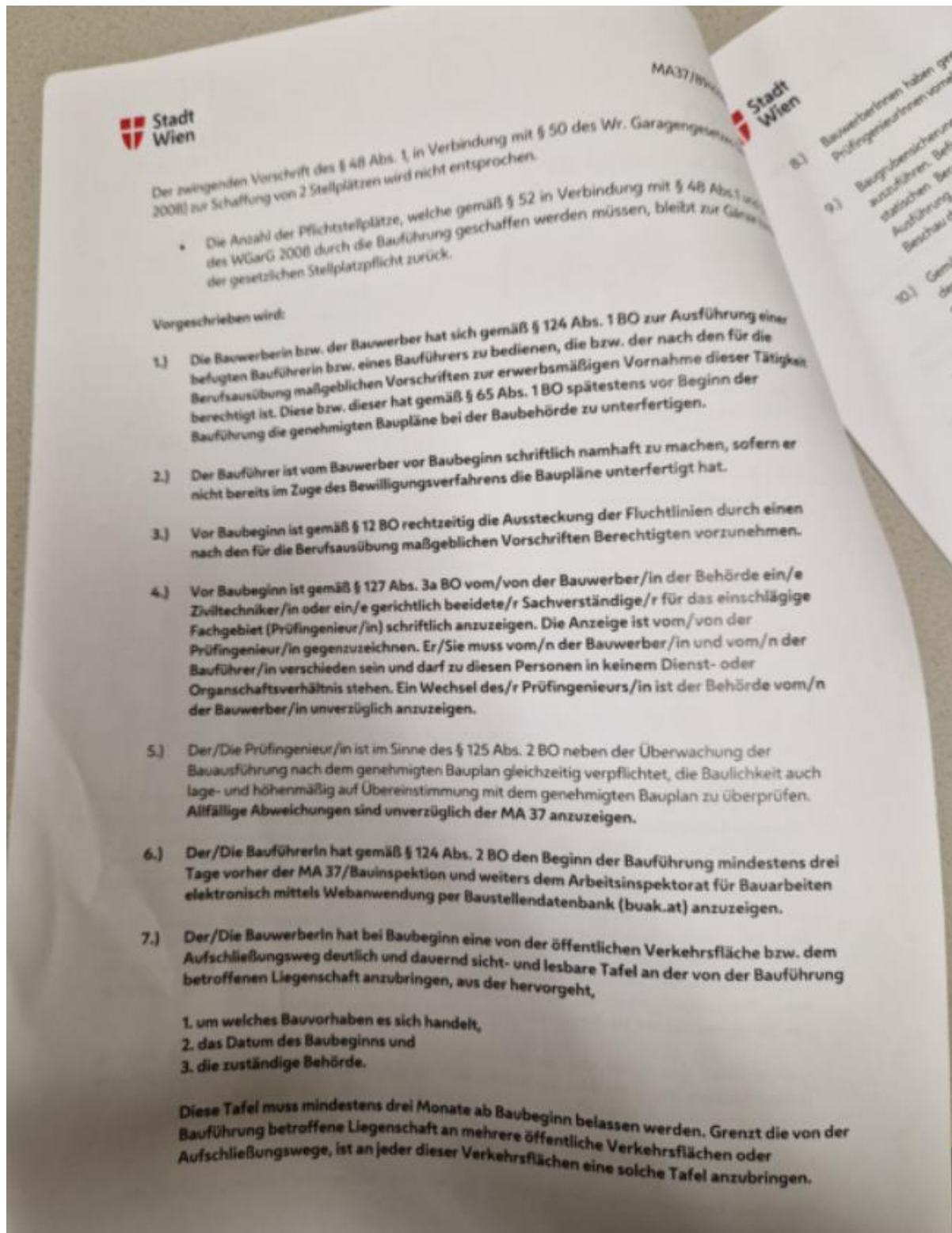
**I.) Baubewilligung**  
 Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, § 83 Abs. 2 BO, Art. V Abs. 5 BO sowie § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abbruch des Daches des Straßentraktes wird ein neues Dachgeschoss errichtet und ausgebaut sowie der Straßentrakt bis an die hintere Baufluchtlinie verlängert. Im bestehend bleibenden Erdgeschoss werden sämtliche Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert, weiters ein neues Stiegenhaus sowie ein Aufzugsschacht in Massivbauweise zur Erschließung sämtlicher Geschosse errichtet, die Straßenfassade gedämmt und die Fenster ausgetauscht.



Nach Abbruch des gartenseitig, an der linken Grundgrenze befindlichen Gebäudeteils wird ein dreigeschossiger Zubau errichtet. Zur Erschließung der darin befindlichen Wohnungen werden eine Freitreppe sowie ein Aufzugsschacht in Massivbauweise hergestellt.

Das Gebäude beinhaltet in Summe 11 Wohnungen.

Im hinteren Bereich der Liegenschaft wird ein Flugdach (überdachter Fahrradabstellplatz) errichtet.



- 8.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüferIngenieurInnen vornehmen zu lassen.
- 9.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüferIngenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 10.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s PrüferIngenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 11.) Auslöseeinrichtungen von Braundrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB 5 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 12.) Schauseitenverkleidungen dürfen keine kraftschlüssige Verbindung mit der Gehsteigkonstruktion aufweisen. Schauseitenverkleidungen sind entweder durchgängig bis zum Unterbauplanum Gehsteig herzustellen oder es ist ein Abstand zwischen Oberkante Gehsteig und Unterkante der Schauseitenverkleidung von mindest 15 cm einzuhalten.
- 13.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 14.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 15.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 16.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still. Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.
- 17.) Bei Aufzugsladestellen im Freien sind Vorkehrungen zu treffen, um ein Eindringen von Niederschlagswässern in den Schacht wirksam zu verhindern. Der Boden solcher Ladestellen ist stets von Schnee- und Eisbelag freizuhalten.


MA37/894096-1000 

18.) Bei Haltestellen von Aufzügen, deren Ladestellen nur eingeschränkt zugänglich sind (innerhalb von Nutzungseinheiten), sind sinngemäß ÖNORM B 2450-2 jedenfalls nachfolgende Anforderungen einzuhalten:

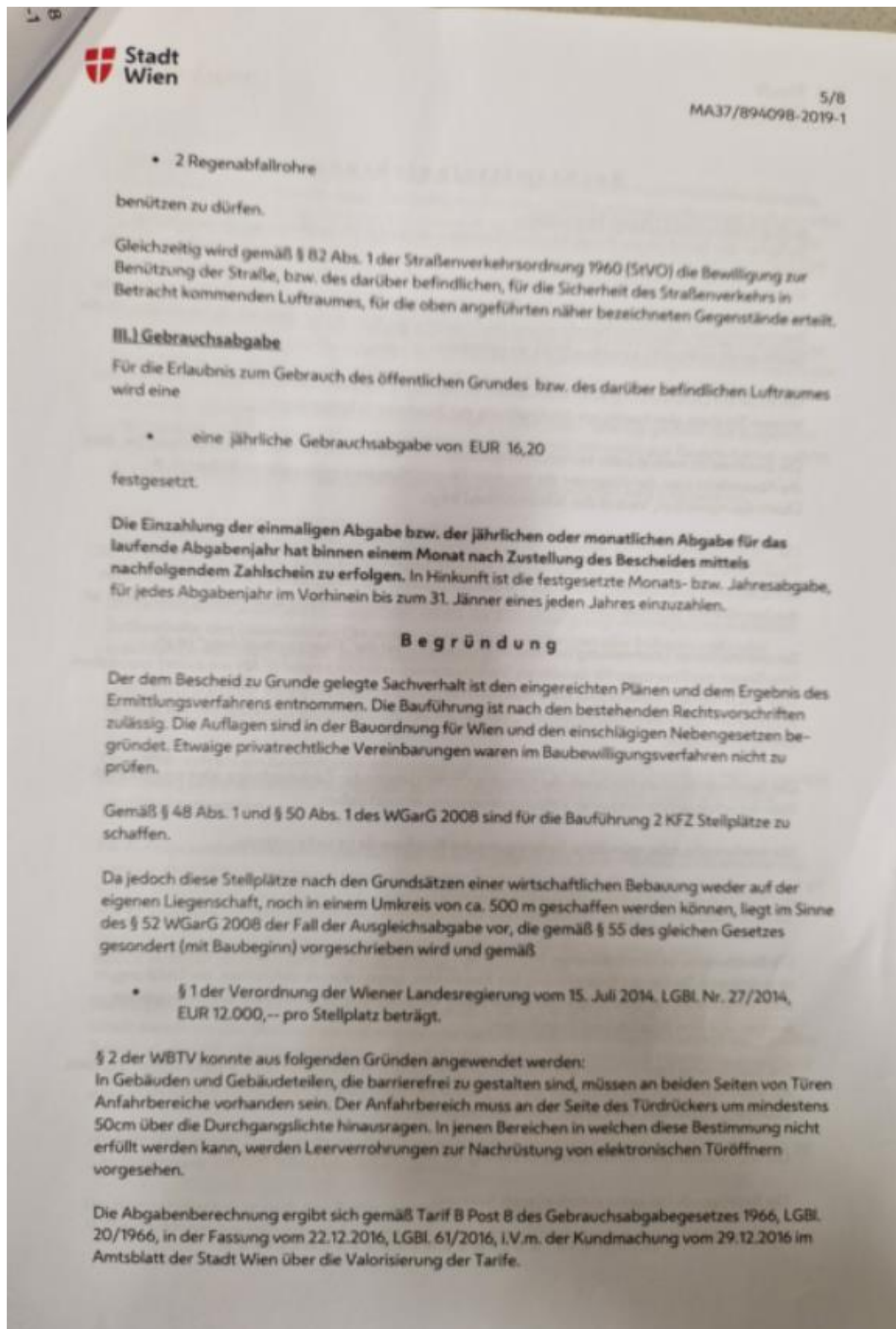
- Es sind nur kraftbetätigte Schachtschiebetüren (keine Drehflügeltüren) zulässig.
- Die Anfahrt einer Ladestelle, die in einen nicht allgemein zugänglichen Bereich führt, darf nur für berechtigte Personen möglich sein (z. B. durch Schlüsselschalter, Zutrittskontrollsystem).
- Der Schachtschiebetür ist eine versperre Feuerschutztür in der Feuerwiderstandsklasse mindestens EI2 30-C gemäß ÖNORM B 3850 vorzusetzen und der waagrechte Abstand zwischen der geschlossenen Schachttür und der vorgesetzten Feuerschutztür darf höchstens 14 cm betragen.
- In unmittelbarer Nähe der vorgesetzten Feuerschutztüre ist innerhalb der Nutzungseinheit ein Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 anzuordnen, der die Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 auslöst.

19.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung von ZiviltechnikerInnen über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze #sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 2 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- Auf die Bestätigung einer Registrierung der Gebäudebeschreibungen wird verzichtet.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

**II.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung**  
 Unter einem wird der Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt bzw. gilt die Erlaubnis durch Fristablauf als erteilt, den über öffentlichem Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch





MA37/894098-2019

### Rechtsmittelbelehrung

zu Abschnitt I.) und II.) dieses Bescheides:

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

zu Abschnitt III.) dieses Bescheides (Gebrauchsabgabe):

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben.

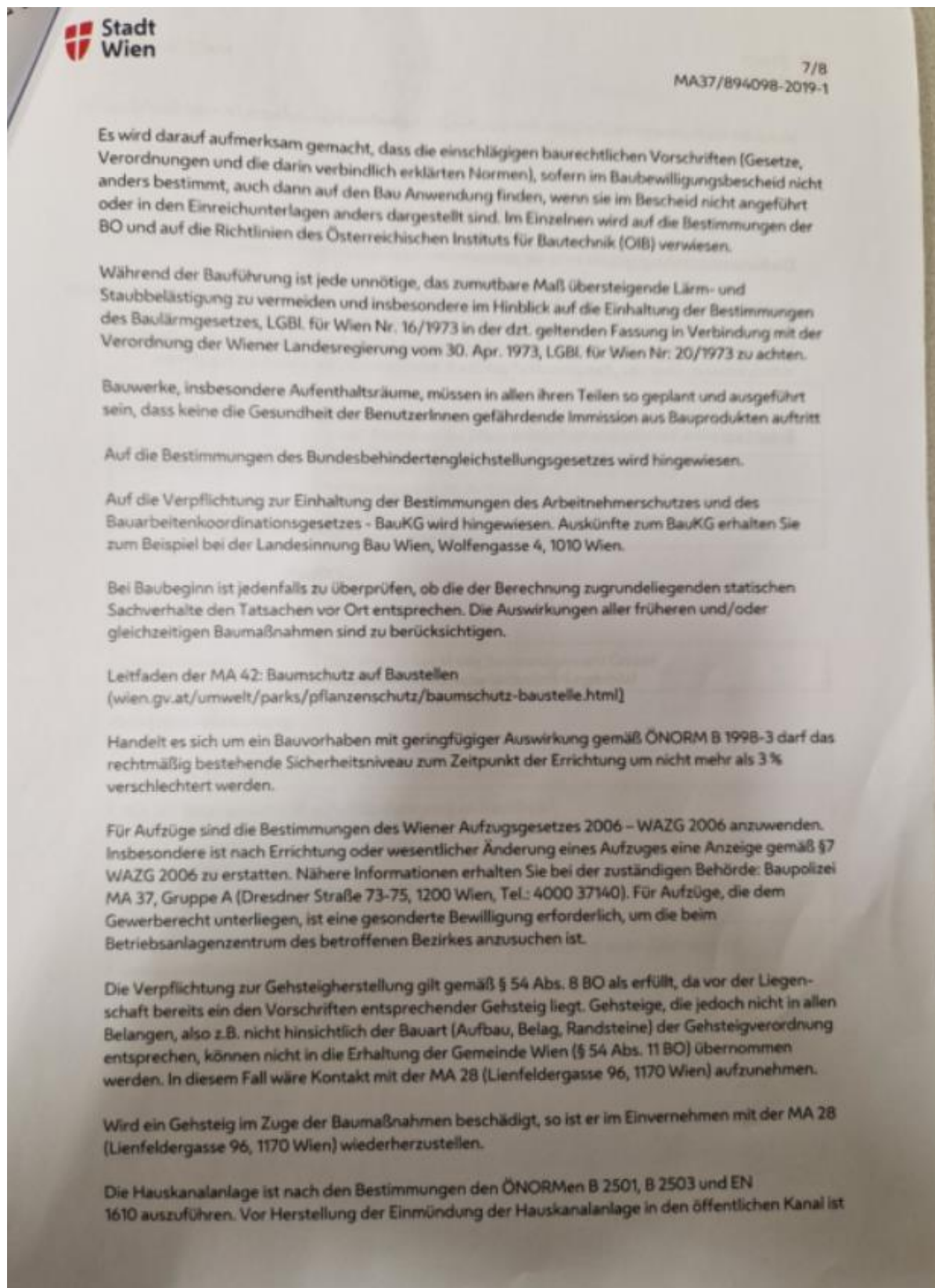
Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

### Hinweis auf Rechtsvorschriften





8/8  
MA37/894098-2019-1

vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in)  
das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

### Gebührenhinweis

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([wien.at/bezahlen](http://wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

**Ergeht an:** siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Kleszki

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)

Abbruchbescheid aus 2025

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
13., Auhofstraße 248  
  
Gst.Nr. 126, 127 in  
EZ 54, Kat.Gem. Hacking

Gebietsgruppe West - Bauinspektion  
Spetterbrücke 4, 3. Stock  
1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37750  
Fax: (+43 1) 4000-99-37750  
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

ÜW Baubestand

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1828158-2022-1	Simhofer	4000/37762	Wien, 14.11.2025

Vorschriftswidrigkeit

### BESCHEID

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Sämtliche nicht bewilligten konstruktiven Baumaßnahmen sind gemäß der Baubewilligung vom 16.12.2020, Aktenzahl MA 37/894098-2019-1, zurückzubauen (siehe Begründung).

Die Maßnahme ist binnen 12 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

### Begründung

Bei der am 21.04.2025 abgehaltenen Ortsverhandlung wurde festgestellt:

Abweichend von der Baubewilligung wurden die hofseitigen Dachflächenfenster des Straßentraktes entfernt, die Dachkonstruktion (Zubau) angehoben und dadurch ein begehbare Flachdach errichtet.

Das gemäß genannter Bewilligung bewilligte Walmdach des Zubaus, angrenzend an die Liegenschaft Auhofstraße ONr. 246, wurde durch eine nicht bewilligte Flachdachkonstruktion ersetzt.

Sämtliche Balkone des Zubaus, angrenzend an die Liegenschaft Auhofstraße ONr. 250, wurden entgegen der Baubewilligung vom 16.12.2020 ausgeführt.

Der Spruch der Baubewilligung vom 16.12.2020 zur Zahl MA 37/894098-2019-1 lautet: "nach

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)

Verkehrsanhängung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring/Schnellbahn S45, Station Ottakring/Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz  
Pläneinsichten: Online buchbar unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/plaene/planarchiv.html> oder telefonisch, UID: ATU36801500



Abbruch des Daches des Straßentraktes wird ein neues Dachgeschoss errichtet und ausgebaut sowie der Straßentrakt bis an die hintere Baufluchtlinie verlängert. Im bestehend bleibenden Erdgeschoss werden sämtliche Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert, weiters ein neues Stiegenhaus sowie ein Aufzugsschacht in Massivbauweise zur Erschließung sämtlicher Geschosse errichtet, die Straßenfassade gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Nach Abbruch des gartenseitig, an der linken Grundgrenze befindlichen Gebäudeteils wird ein dreigeschossiger Zubau errichtet. Zur Erschließung der darin befindlichen Wohnungen werden eine Freitreppe sowie ein Aufzugsschacht in Massivbauweise hergestellt."

Sämtliche wesentlichen konstruktiven Merkmale der oben genannten Baubewilligung waren zum Zeitpunkt der Ortsverhandlung bereits ausgeführt.

Gemäß § 74 Abs. 1 Z 5 der Bauordnung für Wien gilt ein Bau dann als vollendet, wenn er in allen seinen wesentlichen konstruktiven Merkmalen ausgeführt wurde.

Daher ist aus Sicht der Baubehörde die erteilte Bewilligung in ihren wesentlichen Teilen konsumiert und als Konsens anzusehen.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die ohne Baubewilligung durchgeführten baulichen Abänderungen zu beseitigen, da eine Baubewilligung bislang nicht erwirkt worden ist und die Änderungen nicht bewilligungsfähig sind. Ein mit den Änderungen und Zubauten eingereichtes Ansuchen um Planwechsel wurde am 24.5.2022 versagt, somit sind die Änderungen und Zubauten gemäß §129 BO Abs. 10 zu beseitigen.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 50,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der



Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der/des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

#### Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn EZ 54 Kat.Gem. Hacking	JSG 9 Projektentwicklungs GmbH, zu Händen c/o Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
VertreterIn	c/o Proksch & Partner Rechtsanwälte OG

**Der Sachbearbeiter:**  
Simhofer

**Für den Abteilungsleiter:**  
Dipl. Samnitz-Zinschitz  
Oberstadtbaurätin

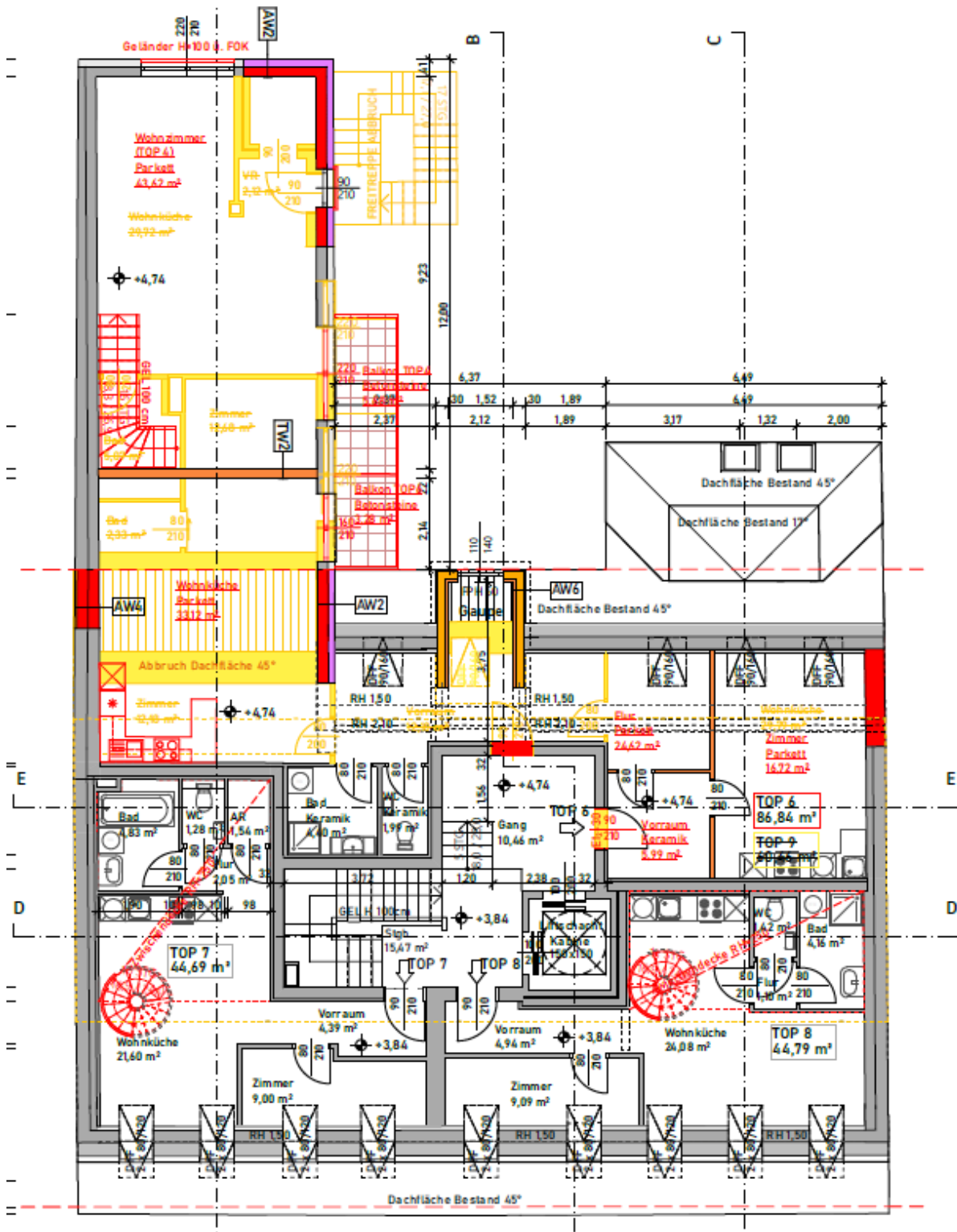


Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.  
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>





10G



Die nachstehende Flächenaufstellung basiert auf den Angaben im genehmigten Einreichplan sowie dem Entwurf zum Auswechslungsplan (= etwa Bestand, exkl. 2. DG):

Flächen lt. Einreichplan				Flächenaufstellung				Flächen lt. Entwurf Auswechslungsplan			
Top	Lage	Ausrichtung	Wohnnutz- fläche	Garten	Freifläche	Lage	Ausrichtung	Wohnnutz- fläche	Garten	Freifläche	
Top 1	EG	Straße	49,48 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	EG	Straße	49,48 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 2	EG	Straße / Garten	91,98 m <sup>2</sup>	96,59 m <sup>2</sup>	31,25 m <sup>2</sup>	EG	Straße	91,98 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	28,47 m <sup>2</sup>	
Top 3	EG	Garten	42,43 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	6,94 m <sup>2</sup>	EG	Garten	160,99 m <sup>2</sup>	15,96 m <sup>2</sup>	17,77 m <sup>2</sup>	
Top 4	EG	Garten	40,26 m <sup>2</sup>	60,18 m <sup>2</sup>	16,91 m <sup>2</sup>	ZG	Garten	62,77 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	9,11 m <sup>2</sup>	
Top 5	ZG	Garten	45,37 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	ZG	Garten	67,98 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 6	ZG	Garten	65,86 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	DG	Straße	86,84 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 7	DG	Straße	44,69 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	DG	Straße	44,69 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 8	DG	Straße	44,79 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	DG	Garten	44,79 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 9	DG	Garten	60,46 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 10	ZG	Garten	40,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3,29 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Top 11	DG	Garten	51,92 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3,29 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Summen			<b>577,24 m<sup>2</sup></b>	<b>156,77 m<sup>2</sup></b>	<b>61,68 m<sup>2</sup></b>			<b>609,52 m<sup>2</sup></b>	<b>15,96 m<sup>2</sup></b>	<b>55,35 m<sup>2</sup></b>	

Die Flächenmaße wurden den übergebenen Unterlagen entnommen; eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angeführten Flächen wird daher nicht übernommen.

Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung des Bestandes und widmungsgemäßer Nutzungen wurde auftragsgemäß nicht bzw. nur teilweise durchgeführt. Es wurde nur ansatzmäßig die Außenkubatur geprüft, weiters wurde nicht geprüft ob die Raumaufteilung gegenständlich genehmigbar ist (Annahme teilweise ja).

### **3.3 Bestandssituation**

Auf Basis der augenscheinlichen Situation zum Zeitpunkt der Besichtigung sind die Einheiten im Umbau bzw. leerstehend, es wird somit für die Bewertung (auftragsgemäß) von der Bestandsfreiheit ausgegangen.

### **3.4 Betriebskosten**

Derzeit ist noch keine Hausverwaltung eingesetzt, über Betriebskosten der einzelnen Wohnungen bzw. des Hauses liegen keine Informationen vor.

### **3.5 Haustechnik / Anschlüsse**

Anschlüsse an das städtische / örtliche Versorgungssystem sind hinsichtlich:

- Strom
- Wasser
- Kanalisierung
- Gas
- und Telefon zugeleitet.

Grundsätzlich besteht laut Information des ehemaligen Projektanten die Heizmöglichkeit mittels einer Gastherme und Warmwasserboiler sowie die angestrebte Heizmöglichkeit einer Luftwärmepumpe. Derzeit ist jedoch nur die Gastherme montiert und die Außenleitungen für die Luftwärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Fußbodenheizung in den individuellen Wohnräumlichkeiten.

Es liegt weder ein Befund eines Installateurs über eine Druckprobe noch ein elektrischer Prüfbefund über die einzelnen Wohnungen bzw. Wohnhausanlage vor.

Zum genauen Zustand der Heiz- und Elektrotechnik kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine abschließende Aussage getroffen werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden somit nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.



Aufgrund der augenscheinlichen Situation wird von einem nahezu fertiggestellten, ordnungsgemäß ausgeführten Zustand der Haustechnik ausgegangen.

### 3.6 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem derzeit noch in Bau befindlichen Zustand. Auf Basis des Einreichplanes sowie des Baubestandes ergeben sich diverse Unterschiede. Vor allem in den Allgemeinbereichen sind noch Fertigstellungsarbeiten notwendig. Der Personenaufzug wurde noch nicht geliefert bzw. eingebaut. Es sind Versetzarbeiten bei einer Wohnungseingangstüren notwendig.

Aufgrund der konsenswidrigen Ausführung des Daches wird in diesem Gutachten auf einzelne kleine Baumängel nicht detailliert eingegangen und diese pauschal angesetzt bzw. auf die Aufstellung der WVV verwiesen..

Es können jedoch augenscheinlich die folgenden Baumängel bzw. notwendigen Baumaßnahmen festgestellt werden:

- Abbruch des hofseitigen Flachdaches (Zwischenbereich)
- Teilabbruch des hofseitigen Flachdaches im Erkerbereich (Pulldach notwendig)

- Installation des Personenaufzuges
- Installation der Luftwärmepumpe
- Fertigstellung des Gartenbereiches
- Komplettierung und Fertigstellungsarbeiten in den Wohneinheiten
- Sanierung von Wasserschäden in den Wohnungen
- Versetzarbeiten im Bereich der Dachgeschosswohnung
- Herstellung von Innentreppen in beiden Maisonett-Wohnungen
- Je nach Genehmigung, Herstellung der Dachterrassen und Ausstiege

Allgemeine Gebäudeteile							
	Neuwertig	Sehr gut	Gut	Mittelmäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses			✓				
Fassadenflächen			✓				
Dachdeckung			✓				
Spenglerarbeiten			✓				
Fenster			✓				
Stiegenhaus			✓				
Keller			✓				
Garage			✓				
Belege und Ausstattung							
Allgemeinzustand Einheit + Belege			✓				
Bad / Sanitär			✓				
Wände / Malerei			✓				
Bodenbeläge			✓				
Elektrotechnik			✓				
Heizsystem / Anlage			✓				

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde somit ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

### 3.7 Konsensmäßige Wiederherstellung

Seitens der WSW Immo GmbH wurden die Kosten der Herstellung des Konsens lt. Baugenehmigung und Einreichplan wie folgt dargelegt. Zusätzlich wurden die Kosten der ordnungsgemäßen Fertigstellung (ohne Berücksichtigung von augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängeln) ermittelt.

# WSW

Immo GmbH

Brückengasse 8/6.2  
1060 Wien

Mobil: 0664/51 260 29

#### Projekt: Auhofstraße 248 Umbaukosten & Fertigstellung

##### 1.) Umbaukosten: Baukorrektur lt. Einreichplan

- Gerüst aufbauen im Hofbereich
- Schutzmaßnahmen im Inneren des Gebäudes
- Teilabbruch der Wand- und Deckenkonstruktion
- Fenster und Türe abbrechen
- Mauerwerk für Änderungen ergänzen
- Sargdeckel aus Beton herstellen
- Fenster liefern und versetzen
- Attikakonstruktion herstellen
- Fassade ergänzen
- Abdichtung Dach ergänzen
- Spengler & Dachdecker für Steildach
- Innenputz + Spachtelung + Malerarbeiten
- Baustelle räumen + reinigen

Kosten: Netto € 105.000,-

##### 2.) Fertigstellungskosten

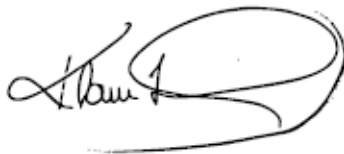
- Außenanlage
- Gerüst für Straßenfassade ergänzen und noch Fertigstellung entfernen

WSW Immo GmbH, 1060 Wien, Brückengasse 8/6.2  
UID Nr.: ATU79484158  
Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen  
IBAN: AT52 3271 5000 0001 5263  
BIC: RLNWATW1715

- Innentüren komplettieren
- Lifteinbau fertigstellen
- Verputzarbeiten ergänzen
- Haustechnik Anschlüsse fertigstellen
- Wärmepumpe liefern + montieren
- Innentreppen für Emporen
- Geländerkonstruktionen für Emporen
- Wasserschäden beheben
- Fliesen ergänzen
- Komplettierung aller Wohnungen

Kosten: Netto € 160.000,-

Baukosten Netto	€ 265.000,-
+ 20 % MwSt	€ 53.000,-
<b>Baukosten Brutto</b>	<b>€ 318.000,-</b>



Ing. Klaus. Jürgen Weber

WSW Immo GmbH, 1060 Wien, Brückengasse 8/6.2  
UID Nr.: ATU79484158  
Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen  
IBAN: AT52 3271 5000 0001 5263  
BIC: RLNWATW1715

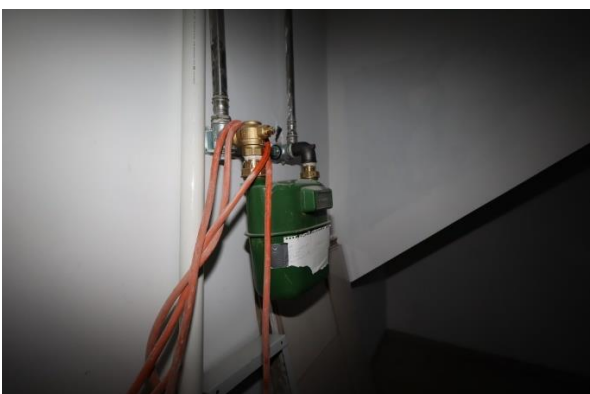
Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der neuen Raumaufteilung und geänderter Zugangswege ein neuer Bestandsplan notwendig ist.

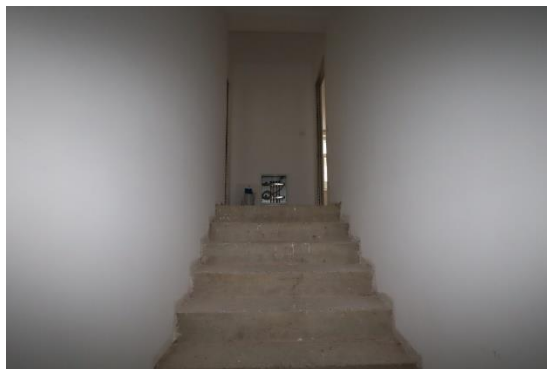
### 3.8 Energieausweis

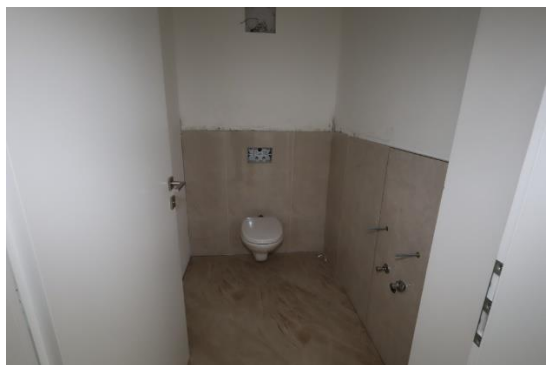
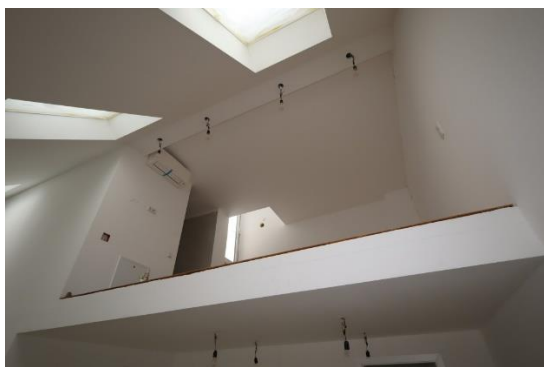
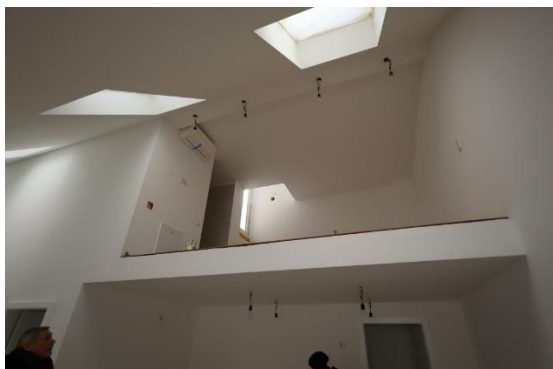
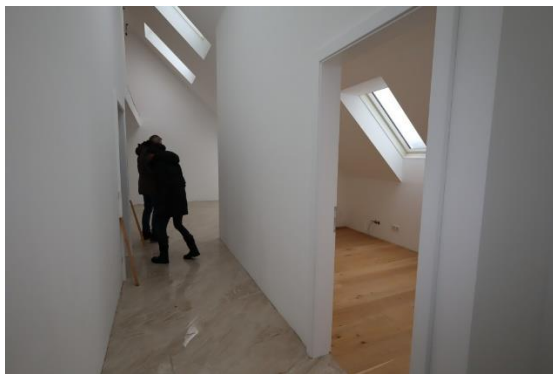
Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde seitens des gefertigten Sachverständigen angefordert, welcher jedoch **nicht übergeben bzw. vorgelegt** werden konnte. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des gefertigten Sachverständigen eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.

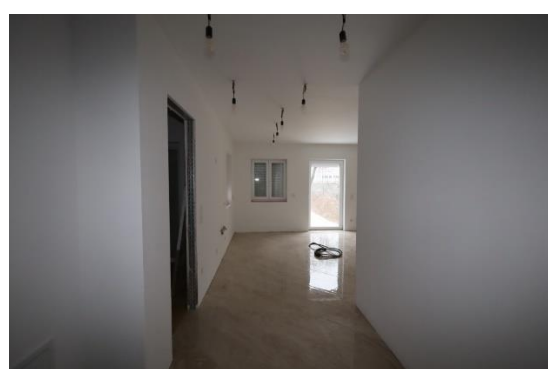
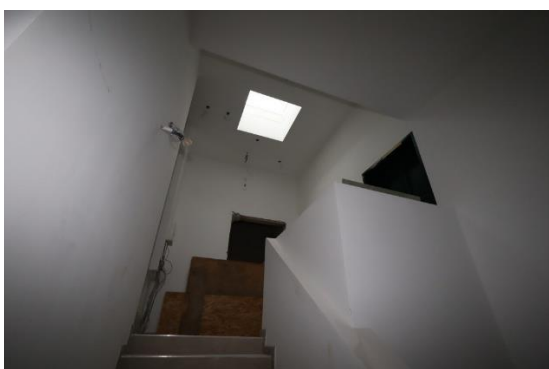
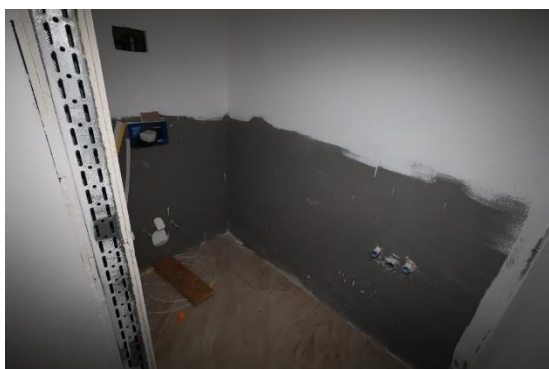
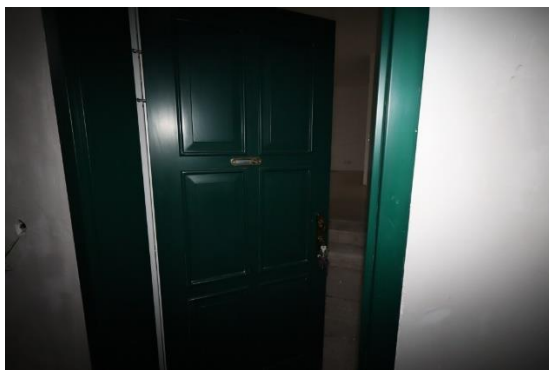
### 3.9 Fotodokumentation

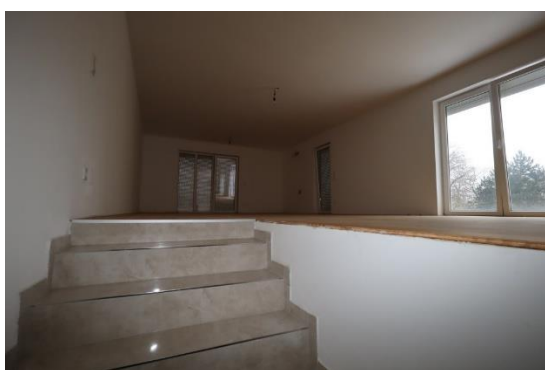
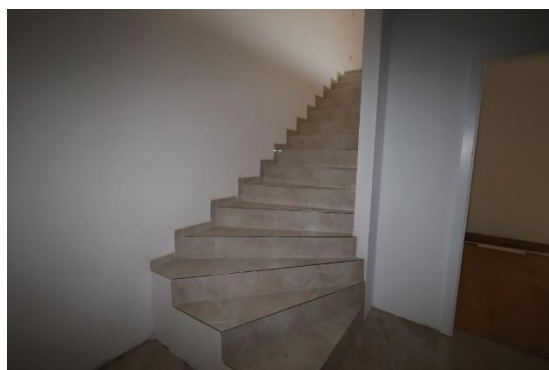
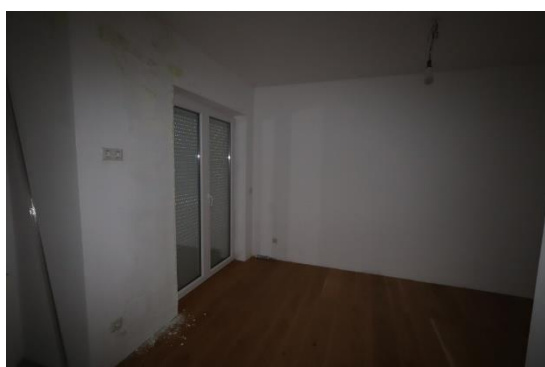
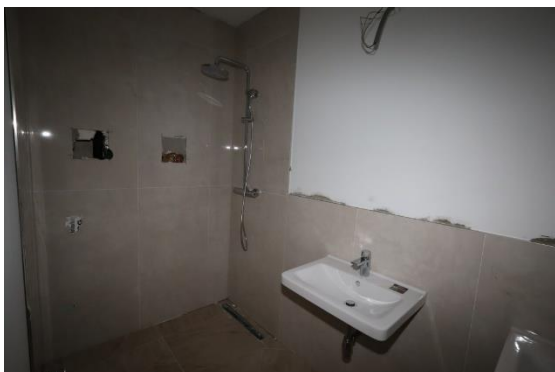
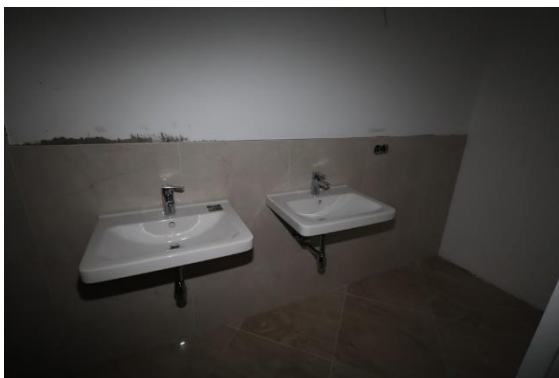












# Gutachten

---

## 4. Bewertungsgrundsätze

### 4.1 Begriffsdefinition und Verfahren

#### Verkehrswert (§2 LBG)

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

Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise, selbst bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu erzielen ist. Seitens des Gutachters werden ein angemessener Verwertungszeitraum sowie ein funktionierender Markt (3-5 ernsthafte Interessenten) vorausgesetzt.

Ein angemessener Verwertungszeitraum ist abhängig von der Liegenschaftskategorie und kann wie folgt angesetzt werden:

- Eigentumswohnung: ca. 4 bis 8 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. 6 bis 12 Monate
- Gewerbeobjekte: ca. 1 bis 2 Jahre
- Spezialliegenschaften: bis über 2 Jahre hinaus

Neben einem angemessenen Vermarktungszeitraum ist auch ein entsprechendes Maß an Publizität notwendig. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Immobilien die „unter der Hand“ ohne Feilbietung gehandelt werden, erzielen üblicherweise nicht den ermittelten Wert.

#### Sachwert (§6 LBG)

*(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

#### Ertragswert (§5 LBG)

*(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungskosten) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

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

#### Vergleichswert (§4 LBG)

*(1) 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.*

*(2) 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.*

*(3) 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 §3 LBG bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren gehören vor allem das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren.*

## **4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren**

**§ 3 Abs 1 LBG:** Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

**§ 3 Abs 2 LBG:** Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

**ÖNORM B 1802-1:** Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese

Weise besser begründet werden kann. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.

**Die gegenständlicher Liegenschaft wird vom Immobilienmarkt als Bauträgerimmobilie (nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum und Abverkauf) eingestuft. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich – abgesehen von einer partiellen Eigennutzung – um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite bzw. Bauträgergewinn (im Abverkauf) zu generieren. Daher kommt für die Bewertung das Residualwertverfahren zur Anwendung.**

## 5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

### 5.1 Residualwertermittlung

Da es sich bei gegenständlicher Liegenschaft um ein Mehrfamilienhaus im Umbau bzw. um eine sogenannte Bauträgerliegenschaft handelt wird der Projektwert durch die erzielbare und verkaufbare Nett Nutzfläche bzw. deren Fertigstellungskosten (Bauträgerkalkulation) bestimmt.

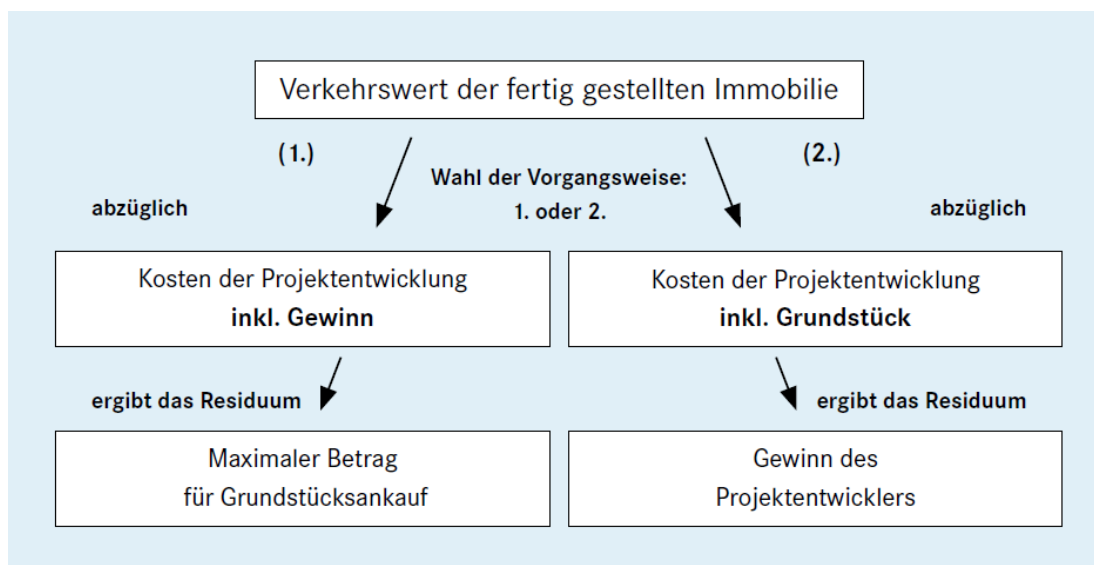
In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sog. »tragfähigen Grundwertes«, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann, eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren jedoch von Projektentwicklern respektive Bauträgern verwendet. Sie überprüfen mit dieser Berechnung, ob es sich »lohnt« ein Projekt zu realisieren und wägen ggf. ab, welche von mehreren möglichen Alternativen der Bebauung die lukrativste ist. Die in diesem Fall beantworteten Fragestellungen reduzieren sich nicht zwangsläufig auf die Bodenwertermittlung, sondern geben möglicherweise Auskunft über den Projektentwicklungsgewinn. Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sog. »Machbarkeitsstudie« (»Feasibility Study«) ein.

Wesentlicher Teil zur Prüfung der Machbarkeit ist eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, in der alle Daten, die im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse erhoben wurden, als quantitative Größen einfließen. Wichtig dabei sind insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks. (vgl. BIENERT / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ S. 407 f.).

#### Verfahrensablauf:

Die Berechnung des Residualwertes erfolgt durch Ermittlung der erziel- und verkaufbaren Wohn- bzw. Gewerbenutzfläche sowie des diesbezüglichen m<sup>2</sup>-Preises bzw. des jeweiligen Ertragswertes. Vom gesamten Projekterlös werden die Projektkosten in Form des Herstellungswertes (Neubaukosten) des Hauses unter Berücksichtigung der Planungs- und Projektierungskosten sowie der Kosten der Finanzierung abgezogen. Zusätzlich sind der fremdüblich zu erwartende Bauträgergewinn sowie die Ankaufsnebenkosten für das Grundstück zu berücksichtigen.

**Graphische Darstellung**



(Quelle: BIENERT / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ S. 410).

**Mögliche Abverkaufspreise:**

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen von Anbotspreisen von Neubauwohnungen im Umfeld der Liegenschaft getätigt. Insgesamt ist anzumerken, dass sich die gegenständlichen Projekte zumeist in einer besseren Lage befinden. Dabei haben sich Angebotspreise von EUR 7.500,00 bis EUR 11.000,00 in etwas besserer Lage, je Quadratmeter Nutzfläche ergeben:

Insbesondere das Projekt der WIEBE „Beverly Hietzing“ soll hier angeführt werden (Auhofstraße 196), dabei ergeben sich lt. Angebotsliste im Internet die folgenden Preise:

Stiege 1 - GG - TOP 1/1 Garten, Terrasse <b>747.700 €</b> <b>86,30 m<sup>2</sup></b> <b>3 Zimmer</b>	★	Stiege 1 - GG - TOP 1/5 Garten, Terrasse, Loggia <b>739.300 €</b> <b>79,57 m<sup>2</sup></b> <b>3 Zimmer</b>	★
DETAILS		DETAILS	
Stiege 1 - 2. OG - TOP 1/25 Terrasse, Balkon <b>688.900 €</b> <b>70,38 m<sup>2</sup></b> <b>3 Zimmer</b>	★	Stiege 1 - DG - TOP 1/26 Terrasse, Balkon <b>848.500 €</b> <b>77,76 m<sup>2</sup></b> <b>3 Zimmer</b>	★
DETAILS		DETAILS	

Stiege 1 - EG - TOP 1/7 Balkon <b>537.700 €</b> <b>65,19 m<sup>2</sup></b> <b>2 Zimmer</b> DETAILS	Stiege 1 - 2. OG - TOP 1/21 Balkon <b>781.300 €</b> <b>80,66 m<sup>2</sup></b> <b>3 Zimmer</b> DETAILS
Stiege 1 - DG - TOP 1/27 Terrasse <b>998.600 €</b> <b>88,98 m<sup>2</sup></b> <b>3 Zimmer</b> DETAILS	Stiege 2 - 1. OG - TOP 2/6 Balkon <b>856.900 €</b> <b>90,33 m<sup>2</sup></b> <b>4 Zimmer</b> DETAILS

Der Immobilienpreisspiegel 2025 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder weist für Eigentumswohnungen Erstbezug in 1130 Wien, nachfolgende Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aus:

<b>Vergleichswerte Immobilienpreisspiegel 2025</b>	
<i>Eigentumswohnungen, sehr guter Wohnwert – bis 100 m<sup>2</sup></i>	
normale Wohnlage EUR 5.307,47	gute Wohnlage EUR 5.863,23

Darüber hinaus wurden seitens des Sachverständigen Erhebungen am Bezirksgericht Hietzing über tatsächlich durchgeführte Liegenschaftstransaktionen für vergleichbare Wohnungen mittels der Immobiliendatenbank „ImmonetZT“ durchgeführt.

Gemeindewerte

### Wien 13. Hietzing

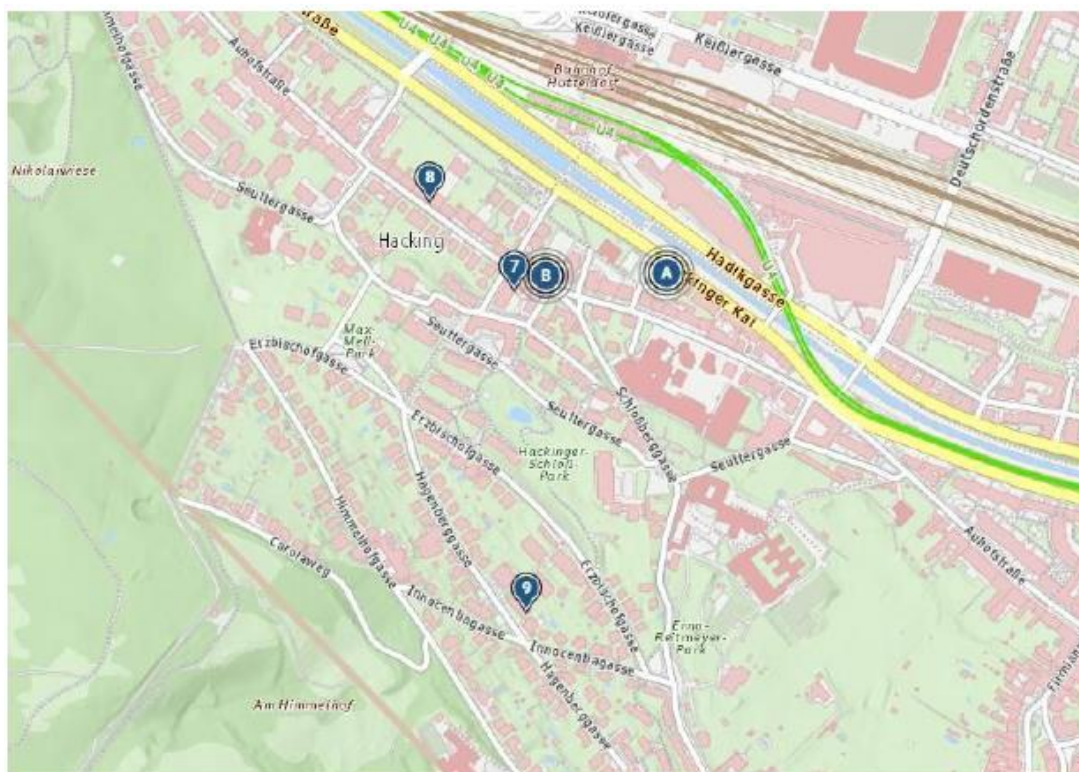
1203 **Eigentumswohnungen** 2025

Anzahl Werte	1559	Stichtag	30.06.2025	<b>6.399,59 €/m<sup>2</sup></b> mittlerer Wert (aktuelles Jahr) 
Minimum	2.327,59 €/m <sup>2</sup>	Maximum	13.806,67 €/m <sup>2</sup>	
Variationsko...	0,35	Standardabw...	2.193,02 €/m <sup>2</sup>	

**1,7 % p.a.**

Veränderung 2021 / 2025

Dabei hat sich eine relativ große Bandbreite von etwa 4.500,00 bis EUR 9.500,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche ergeben, wobei die Ausreißer aus der Berechnung ausgeschieden wurden:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1/A	Eigentumswohnung	1414/2022	13.05.2022	60,00	3.500,00 €	3.500,00 €
2/A	Eigentumswohnung	811/2022	16.03.2022	59,27	4.471,06 €	4.471,06 € *
3/A	Eigentumswohnung	1355/2021	30.04.2021	74,00	4.635,14 €	4.635,14 € *
4/B	Eigentumswohnung	1614/2025	25.06.2025	51,00	9.235,29 €	9.235,29 €
5/B	Eigentumswohnung	1530/2025	06.06.2025	55,39	6.679,91 €	6.679,91 € *
6/B	Eigentumswohnung	1022/2025	31.03.2025	90,33	9.409,94 €	9.409,94 €
7	Eigentumswohnung	1468/2022	23.05.2022	142,18	5.978,34 €	5.978,34 € *
8	Eigentumswohnung	2486/2024	01.10.2024	44,39	7.997,56 €	7.997,56 € *
9	Eigentumswohnung	771/2022	28.03.2022	55,55	4.770,48 €	4.770,48 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

### Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	5.755,41 €
Standardabweichung	1.400,45 €
Variationskoeffizient	24,33 %
95%-Konfidenzintervall	4.634,82 € - 6.876,01 €
Stichtag	10.03.2026

Im gegenständlichen Fall sind folgende Punkte bei der Ermittlung der Abverkaufspreise zu berücksichtigen:

- Schöner großer Garten
- Ruhige straßenseitige DG-Wohnungen
- Straßenlärm hofseitig, Immission Belastung
- Teilweise individuelle Belege
- Fußläufig exponierte Lage

**Ermittlung der Abverkaufspreise:**

Top	Lage	Ausrichtung	Wohnnutz- fläche	Abverkaufspreise		Gewichtete Fläche	Vergleichswert je m <sup>2</sup>	Gesamtwert gerundet
				Garten 10%	Freifläche 25%			
Top 1	EG	Straße	49,48 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	49,48 m <sup>2</sup>	EUR 5 500	EUR 272 000
Top 2	EG	Straße / Garten	91,98 m <sup>2</sup>	96,59 m <sup>2</sup>	31,25 m <sup>2</sup>	109,45 m <sup>2</sup>	EUR 6 500	EUR 711 000
Top 3	EG	Garten	42,43 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	6,94 m <sup>2</sup>	44,17 m <sup>2</sup>	EUR 6 250	EUR 276 000
Top 4	EG	Garten	40,26 m <sup>2</sup>	60,18 m <sup>2</sup>	16,91 m <sup>2</sup>	50,51 m <sup>2</sup>	EUR 6 500	EUR 328 000
Top 5	ZG	Garten	45,37 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	45,37 m <sup>2</sup>	EUR 6 250	EUR 284 000
Top 6	ZG	Garten	65,86 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	65,86 m <sup>2</sup>	EUR 6 250	EUR 412 000
Top 7	DG	Straße	44,69 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	44,69 m <sup>2</sup>	EUR 6 500	EUR 290 000
Top 8	DG	Straße	44,79 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	44,79 m <sup>2</sup>	EUR 6 500	EUR 291 000
Top 9	DG	Garten	60,46 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	60,46 m <sup>2</sup>	EUR 6 500	EUR 393 000
Top 10	ZG	Garten	40,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3,29 m <sup>2</sup>	40,82 m <sup>2</sup>	EUR 6 250	EUR 255 000
Top 11	DG	Garten	51,92 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3,29 m <sup>2</sup>	52,74 m <sup>2</sup>	EUR 6 500	EUR 343 000
Summen			<b>577,24 m<sup>2</sup></b>	<b>156,77 m<sup>2</sup></b>	<b>61,68 m<sup>2</sup></b>	<b>608,34 m<sup>2</sup></b>		<b>EUR 3 855 000</b>

**Projektkosten / Fertigstellungskosten**

Unter Herstellungskosten ist die Summe aller jener (fiktiven) Beträge zu verstehen, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objekts aufzuwenden sind, wobei die Höhe der Herstellungskosten insbesondere von Faktoren wie Nutzungsart, Ausführung, Ausstattung, Grundrissanordnung und Konstruktionsart bestimmt wird. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten berücksichtigt werden. Ist der Käuferkreis üblicherweise nicht vorsteuerabzugsberechtig, so ist die Umsatzsteuer ebenfalls zu berücksichtigen (KRANEWITTER, 7. Auflage, S. 66).

Im gegenständlichen Fall wurden auf Basis des Ortsaugenscheines sowie der genehmigten Einreichpläne bzw. des Teilabbruchbescheides die Fertigstellungskosten wie folgt ermittelt:

<b>Fertigstellungskosten</b>		
Teilabbruch Flachdächer und Neuherstellung		€ 105 000,00
Kosten der Fertigstellung		€ 160 000,00
Herstellungskosten gesamt in €		€ 265 000,00
<b><u>Nebenkosten:</u></b>		
Planungs- und Baunebenkosten	10,0% (inkl. neuem Bestandsplan)	€ 26 500,00
Zuschlag für Risiko	10,0% (inkl. Raumadaptierungen)	€ 26 500,00
Nettoherstellungskosten inkl. NK:		€ 318 000,00
Umsatzsteueranteil	100%	€ 63 600,00
Bruttoherstell- bzw. Fertigstellungskosten:		<u>€ 381 600,00</u>

<b>Sonstige Kosten und Abzüge</b>		
<b><u>Stellplatzabgabe:</u></b>		
Erforderliche Stp.	0	Geplante: 0
Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplatzabgabe schon entrichtet ist.		
<b><u>Finanzierungskosten</u></b>		
Zinsen:	4,50%	Jahre: 1
		€ 138 500,00
(gerechnet für eine Kapitalausnutzung von 100% der Gesamtkosten f.d. angegebene Laufzeit)		
Bauträgergewinn in % der Verkaufserlöse	12,50%	€ 428 335,00
<b>Sonstige Kosten und Abzüge</b>		<b>€ 566 835,00</b>

**Ermittlung des Residuums**

Unter Berücksichtigung der laufenden Zinsen für einen Verwertungszeitraum von rd. 1 Jahren, des Bauträgergewinnes sowie der auf Basis des Vergleichswertes ermittelten Verkaufspreise ergibt sich folgende Kalkulation des Residuums nach Grundankaufsnebenkosten:

<b>Berechnung des Residuums</b>	
Projekterlöse	€ 3 855 000,00
Bruttoherstell- bzw. Fertigstellungskosten	€ 381 600,00
Sonstige Kosten und Abzüge	€ 566 835,00
Residualwert Bodenwert vor Grunderwerbsnebenkosten	€ 2 906 565,00
Grunderwerbsnebenkosten: 10%	€ 266 565,00
<b>Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten</b>	<b>€ 2 640 000,00</b>
<i>Verkehrswert per m<sup>2</sup> gew. Nutzfläche lt. Einreichplan</i>	<i>€ 4 339,70</i>

## 6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergibt sich folgender Verkehrswert:

Der geld- und bestandlastenfreie Verkehrswert der Bauträgerliegenschaft (Annahme nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum und Einzelabverkauf) EZ 54 der KG 01203 Hacking mit der Anschrift Auhofstraße 248, 1130 Wien wird vom fertigenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 13.01.2026 mit

**EUR 2,640.000,00**

*(euro zweimillionensechshundertvierzigtausend)*

festgelegt.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz §7 ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Realitätenmarkt, Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (nahezu fertiggestellte Eigentumswohnungen) üblicherweise mit Abschlägen von rd. 25% bis 40% (Basis Endverkaufspreis) durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft bzw. der Verhältnismäßigkeit erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber