

Peter Gregori

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-1080 Wien, Bennoplatz 1/6



Liegenschaft
1140 Wien, Schleusenstraße 1
KG 01204 EZ 3741

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Bewertungsstichtag	3
1.2. Zweck der Bewertung	3
1.3. Eigentümer	3
1.4. Verfahren	3
1.5. Allgemeine Feststellungen	4
2. Grundlagen des Gutachtens	6
2.1. Grundbuch	6
2.2. Allgemeine Grundlagen	7
3. Befund und Beschreibung	8
3.1. Bezirksdaten Penzing	8
3.2. Lage der Liegenschaft im Bezirk	11
3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	12
3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung	12
4. Gutachten	15
4.1. Bewertungsmethodik	15
4.2. Bewertung	18
4.3. Verkehrswert	21

1. Allgemeines

Der Sachverständige wurde von Herrn Mag. Markus Siebinger, als Masseverwalter der Schleusengasse 1 Immobilienentwicklung GmbH & Co KG (Firmenbuchnummer 521015z) beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft

GB KG 01204 EZ 3741

mit der Anschrift

1140 Wien, Schleusenstraße 1

zu ermitteln.

1.1. Bewertungsstichtag: 23.03.2026

1.2. Zweck der Bewertung: Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

1.3. Eigentümer: Schleusengasse 1 Immobilienentwicklung GmbH & Co KG (in Insolvenz befindlich)

1.4. Verfahren: Es werden die wissenschaftlich anerkannten Verfahren wie folgt angewandt:

Vergleichswertverfahren (§4 LBG)

Sachwertverfahren (§6 LBG)

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Lasten vorliegen.
- Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden seitens des gefertigten Sachverständigen abgefragt. Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Im HORA-Gefahrenzonenplan ist, trotz Nähe zu Überschwemmungsgebiet des Wienflusses, keine besondere Gefahr ausgewiesen.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Die Grundstücksfläche wurden aus dem Grundbuch übernommen. Die Fläche und das Volumen des Abbruchhauses wurden geschätzt. Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf

Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

- Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 3741

Letzte TZ 763/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.211 G GST-Fläche * 720
Bauf.(10) 228
Gärten(10) 492 Schleusenstraße 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 2827/2019 Eröffnung der Einlage für .211 aus EZ 435
2 a 2827/2019 Bauplatz 5 auf Gst .211
3 a 2805/1968 2827/2019 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung Gst .211
gestundet
b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 435
4 a 2827/2019 Verpflichtung zur Einhaltung des Bauverbotes gem Punkt 5.)
Bescheid 2018-01-16
5 a 6088/2019 RECHT des Kanalanschlusses für Gst .211 auf Gst 39/2
6 a 6088/2019 RECHT des Kanalanschlusses für Gst .211 auf Gst 39/4
7 a 6088/2019 RECHT des Kanalanschlusses für Gst .211 auf Gst 38/2
8 a 5338/2021 Naturdenkmal (auf) Gst .211 Nr. 854 - Winterlinde - laut
Bescheid 2020-12-16 MA 22

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Schleusengasse 1 Immobilienentwicklung GmbH & Co KG (FN 521015z)
ADR: Gutheil Schoder Gasse 17, Wien 1230
a 3577/2020 IM RANG 164/2020 Kaufvertrag 2019-12-10, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2020-06-23 Eigentumsrecht
b 763/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-17
(4 S 18/26p, HG Wien)

***** C *****
1 a 4208/1897
DIENSTBARKEIT der Rohrleitung gem Kaufvertrag 1897-07-24
für EZ 30
b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
435
2 a 3533/2016 2827/2019
DIENSTBARKEIT
des Fahrrechtes gemäß Punkt IV/3 Nachtrag zum Kaufvertrag
2016-06-15 hins Gst .211 für Gst 38/1
b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
435
3 a 3533/2016 2827/2019
DIENSTBARKEIT

des Bestandes, Betriebes und der Erhaltung des Vorfluters
gemäß Punkt IV/4 Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-15 hins
Gst .211 für Gst 38/1
b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
435
4 a 3533/2016 2827/2019
DIENSTBARKEIT
der Duldung des Eisenbahnbetriebes gemäß Punkt IV/5
Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-15 hins Gst .211 für Gst
38/1 61/40
b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
435
6 a 3577/2020 Pfandurkunde 2020-07-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
für Raiffeisenbank Edt-Lambach eGen (FN 95249y)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 19.03.2026 10:46:43

2.2. Allgemeine Grundlagen

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft am 23.03.2026
- Grundbuchauszug
- Information und Auskünfte eines Eigentümerversprechers
- Google Maps
- Heller Exekutionsordnung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017 (7. Auflage)
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Jäger, Wertermittlung von Grundstücken und Häusern
- Popper Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, 2025
- HORA-Gefahrenzonenplan
- www.immonetZT.at/Vergleichswerte
- ImmoMarktAnalyse ZT-Datenforum – Bezirk Penzing 2025
- Zeitschrift „Sachverständige“ 3/2025
- Wikipedia
- Statistik Austria

3. Befund und Beschreibung

3.1. Bezirksdaten Penzing

Penzing XIV. Wiener Gemeindebezirk	
Wappen	Karte
	
Geographische Lage:	♂ 48° 12' N, 16° 19' O
Fläche:	33,82 km ²
Einwohner:	99.049 (1. Jänner 2025) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	2929 Einw./km ²
Postleitzahl:	1140
Adresse der Bezirksvorstehung:	Hütteldorfer Straße 188 1140 Wien
Adresse des Bezirksamtes:	Hietzinger Kai 1–3 1130 Wien
Website:	www.wien.gv.at

Penzing ist der 14. Wiener Gemeindebezirk. Er setzt sich aus den Teilen Penzing, Breitensee, Baumgarten, Hütteldorf und Hadersdorf-Weidlingau zusammen. Der Bezirk grenzt im Westen und Nordwesten an die niederösterreichischen Gemeinden Purkersdorf, Mauerbach und Klosterneuburg sowie auf Wiener Stadtgebiet an die Gemeindebezirke (von Nordosten im Uhrzeigersinn) Hernals, Ottakring, Rudolfsheim-Fünfhaus und Hietzing. Bekannte Bauwerke des Bezirks sind die Kirche am Steinhof, die Otto-Wagner-Villa I (mit dem Ernst-Fuchs Museum) sowie das Technische Museum Wien.

Lage

Penzing liegt im Westen Wiens und ist mit einer Fläche von 33,96 km² der viertgrößte Wiener Gemeindebezirk. Penzing nimmt somit 8,2 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk ist im Süden zum 13. Bezirk Hietzing durch den Wienfluss begrenzt, im Nordwesten, wo der Bezirk über große Anteile am Wienerwald verfügt, stößt er an das Bundesland Niederösterreich. Von Norden nach Osten verläuft die Bezirksgrenze entlang des 17. Bezirks (Hernals), des 16. Bezirks (Ottakring) und des 15. Bezirks (Rudolfsheim-Fünfhaus).

Penzing ist, nach Hietzing, der Bezirk mit dem zweitgrößten Grünflächenanteil Wiens. Wälder nehmen allein 47,4 % der Bezirksfläche ein. Der höchste Punkt des Bezirksgebietes liegt im Bereich des Schutzengelbergs (508 Meter), der tiefste an der Straßenkreuzung Winckelmannstraße / Linke Wienzeile (rund 189 Meter).

Nutzung

Die Baufläche von Penzing umfasst 26,50 % der Bezirksfläche (wienweit 33,3 %), wobei dies der viertniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 74,6 % auf Wohnbauflächen und 14,9 % auf Flächen, die dem kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Bereich gewidmet sind. Dieser relativ hohe Wert steht einem für einen Wiener Gemeindebezirk durchschnittlichen Anteil an Betriebsflächen gegenüber. Grünflächen nehmen in Penzing einen Anteil von 62,48 % ein. Dies ist der zweithöchste Wert in Wien nach dem südlich gelegenen Nachbarbezirk Hietzing. 75,8 % der Grünfläche entfällt auf Wald. 9,7 % der Grünfläche sind Wiesen, 6,2 % Kleingärten und 5,2 % Parks. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Freizeitflächen nehmen nur einen geringen Flächenanteil ein. Gewässer machen in Penzing 1,6 % der Fläche aus, der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 9,4 % der drittniedrigste Wert in Wien.

Bevölkerungsstruktur

Die Altersstruktur der Penzinger Bevölkerung wich 2001 kaum vom Wiener Durchschnitt ab. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren lag mit 14,0 % nur wenig unter dem Bereich Gesamtwiens (14,7 %). Auch der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 59 Jahren lag mit 62,5 % (Wien: 63,6 %) im durchschnittlichen Rahmen. Der Anteil der Menschen im Alter von 60 oder mehr wies 2001 mit 23,5 % (Wien: 21,7 %) die stärkste Abweichung auf. Die Geschlechterverteilung lag im Bezirksgebiet bei 46,3 % Männern und 53,7 % Frauen, die Anzahl der verheirateten Penzinger war mit einem Anteil von 41,9 % gegenüber 41,2 % leicht über dem Durchschnitt Wiens.

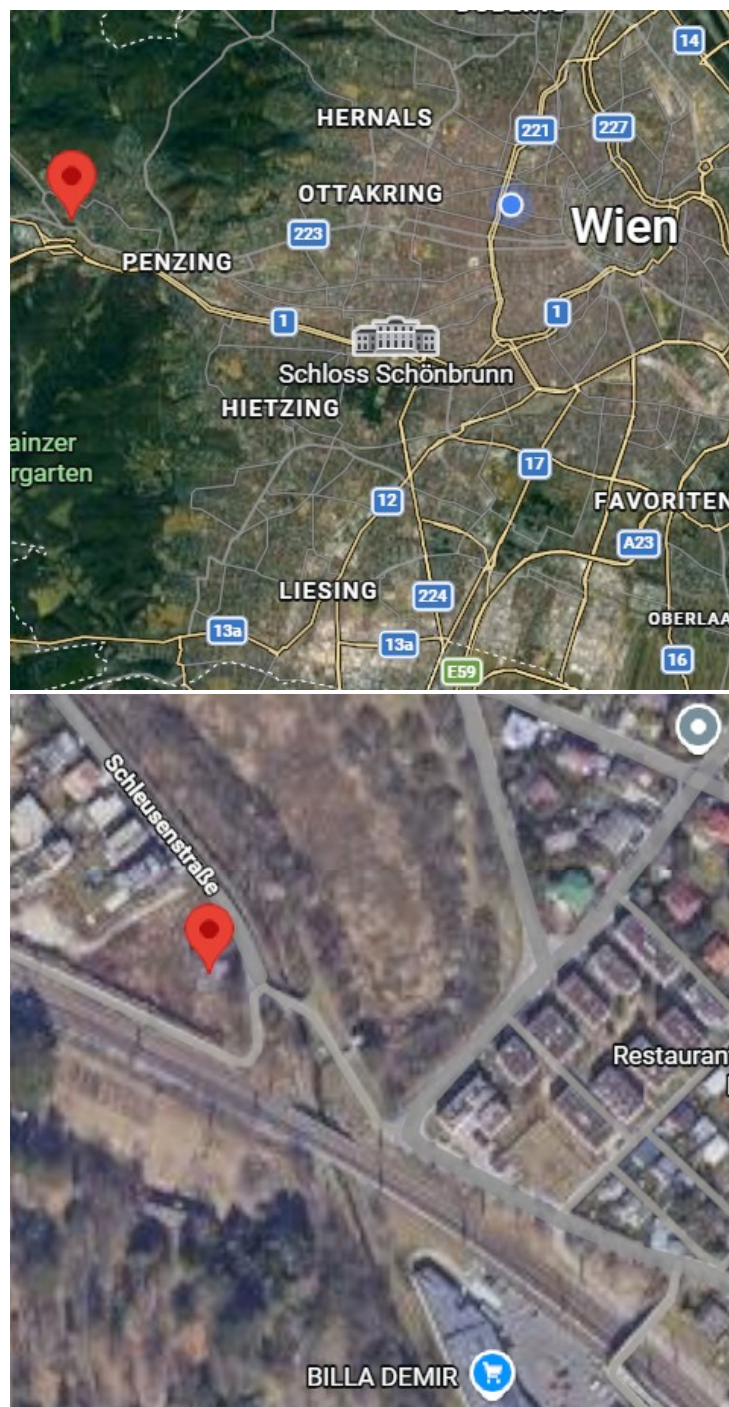
Aktuell leben rd. 99.000 Einwohner in Penzing.

Quelle: Wikipedia/Statistik Austria

3.2. Lage der Liegenschaft im Bezirk

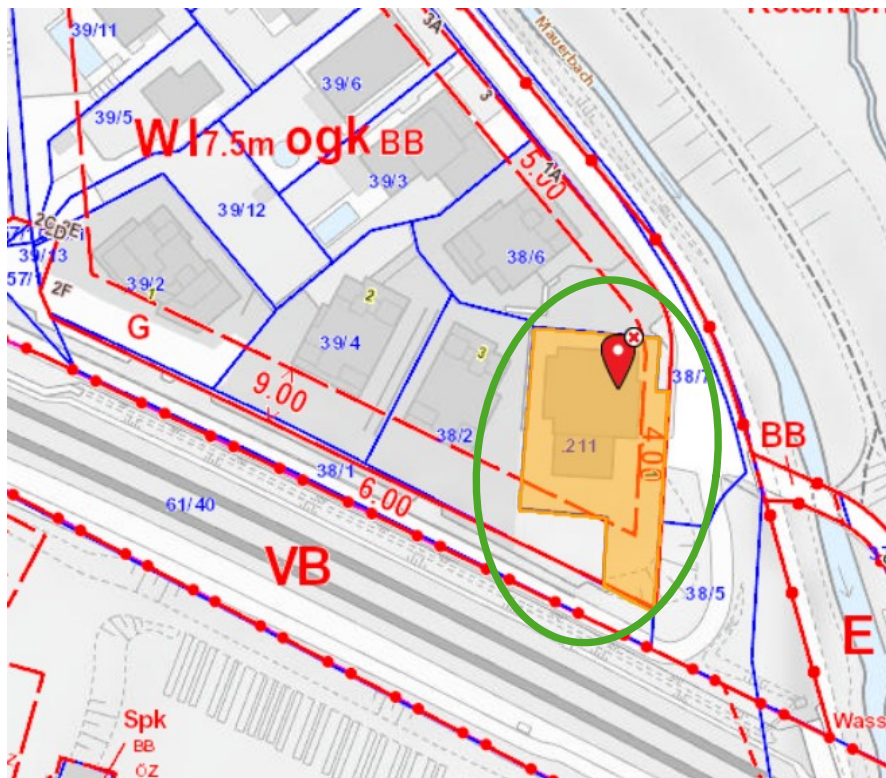
Die Liegenschaft Schleusengasse 1 liegt, am Ende einer Sackgasse in normaler Wohnlage im Bezirksteil Hadersdorf-Weidlingau am Rande des Überschwemmungsgebiets des Wien Flusses. Durch die unmittelbare Nähe zur zweigleisigen Westbahnstrecke ist mit einer Lärmbelastung zu rechnen.

Makro- und Mikrolage



3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Wien definiert eine Widmung Bauland-Wohngebiet Bauklasse W I (7,5 Meter) in offener oder geschlossener Bauweise. Zum öffentlichen Grund ist straßenseitig ein Streifen von 2 Meter und Richtung Bahnstrecke ein Streifen von 9 Meter freizuhalten. Ein Baubescheid für einen Zu- und Umbau der Villa vom 20.2.2019 ist abgelaufen und damit nicht mehr aufrecht.



3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung

Die Liegenschaft ist Richtung Süden (Bahnstrecke) ausgerichtet, hat eine Grundfläche von 720 m² lt. Grundbuch und besteht aus dem Grundstück .211. Die Liegenschaft ist mit einer desolaten Villa bebaut, die unterkellert ist. Südlich angebaut ist eine Doppelgarage deren Dach auch die Terrasse der Villa bildet. Die Villa samt Doppelgarage ist mit wirtschaftlich sinnvollen Mitteln nicht sanierbar und demnach abbruchreif.

Nordostansicht



Südansicht



Innenansichten



Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

Abbruchreifer Ziegelbau

Bodenaufbau aus Holzriegel

unterkellert

Steinstiege

Satteldach mit Gaupen

Anschlüsse vorhanden

Doppelgarage

4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

BEWERTUNG	Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt:
VERKEHRSWERT	Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer 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.
STICHTAG	Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Liegenschaft zum Stichtag der Bewertung wieder, wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

HINWEISPFLICHT GEM. ÖNORM B 1802 PKT.3.3	Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
FLÄCHEN	Die Vermessung der Liegenschaft ist nicht Gegenstand dieses Auftrages und wurde nicht beauftragt. Die der Bewertung zugrunde gelegten Flächen wurden dem Grundbuch entnommen.
INFORMATIONEN	Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen und Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.
VERFAHRENS- BEGRÜNDUNG	Das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG wird zur Ermittlung des Bodenwertes benötigt. Da die gegenständliche Liegenschaft nicht vermietet/verpachtet ist, gelangt das Sachwertverfahren § 6 LBG zur Anwendung.
VERGLEICHSWERT GEM. § 4 LBG 1992	Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurde. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur

herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

SACHWERT
GEM. §6 LBG 1992 Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

**NORMAL-
HERSTELLUNGS-
KOSTEN** Nach allgemein anerkannter Auffassung sind die herangezogenen Ausgangswerte für bestehende bauliche Anlagen nicht als „Rekonstruktionskosten“ zu verstehen, wie sie für die bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen sind, sondern als die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung technischer Entwicklungen aufzubringen wären, um zu einem mit dem bestehenden Gebäude vergleichbaren Bauwerk zu gelangen.

**NUTZUNGSDAUER
GND UND RND** Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung eines Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Verwendung und Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann.

4.2. Bewertung

Bodenwert:

Die ImmoMarktAnalyse 2025 des ZT-Datenforum hält für den Bezirk Penzing einen Durchschnittsbodenwert für mäßige Lagen von € 897, --/m², für gute Lagen 1.271, --/m² fest.

Der Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, dokumentiert für gute Lagen einen Bodenwert rd. 1.056, --/m² und für sehr gute Lagen rd. 1.236, --/m² im Bezirk Penzing.

Aus Sicht des Sachverständigen handelt es sich um eine Liegenschaft in normaler bis guter Lage innerhalb des Bezirks. Folgende, valorisierten, Vergleichswerte von Verkäufen in den vergangenen Jahren in der näheren Umgebung konnten ermittelt werden:

GBNR	KG-Name	Jahr	V-Datum	EZ NA	Fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis/m ² val.
1204	Hadersdorf	2022	12.01.2022	435 B - Bauland	2914	€ 4 250 000	€ 1 458	1658,3
1204	Hadersdorf	2022	17.09.2021	435 B - Bauland	2914	€ 3 500 000	€ 1 201	1365,6
1204	Hadersdorf	2021	07.10.2021	724 B - abbruchsreifes Gebäude	400	€ 580 000	€ 1 450	1802,4
1204	Hadersdorf	2025	20.02.2025	401 B - abbruchsreifes Gebäude	700	€ 595 000	€ 850	850,0
1204	Hadersdorf	2022	09.05.2022	843 B - abbruchsreifes Gebäude	914	€ 1 755 000	€ 1 920	2183,2
Durchschnitt valorisiert								1571,9

Der durchschnittliche Bodenwert der Vergleichswerte, valorisiert, ergibt ein Mittel von rd. 1.570, --/ m². Die Vergleichswerte stammen aus den Jahren 2021 bis 2025 und wurden valorisiert. Die Preise in guten Lagen sind im letzten Jahr um mehr als 3,73% gesunken. Es wird ein Ausgangsbodenwert von € 1.570, --/m² festgelegt.

Sachwert

Die Liegenschaft ist mit einer mehrgeschossigen Villa samt Doppelgarage bebaut. Das Haus ist vollunterkellert. Das Objekt ist mit wirtschaftlich sinnvollen Mitteln nicht sanierbar und damit abbruchreif. Die Abbruchkosten (Schätzung Baumeister Matthias Pretzner) belaufen sich auf rd. € 55.000, -- netto und werden vom kalkulatorischen Bodenwert in Abzug gebracht. Festgehalten wird, dass im Jahr 2022

ein Abbruch Seitens der MA 37 abgelehnt wurde. Als Begründung wurde der fehlende Nachweis der wirtschaftlichen Abbruchreife genannt.

Kalkulation Abbruchkosten

Pos Nr.	Positionstext	Menge	EP	Pos.Preis
01	Schadstoff Arbeiten			
01.01	Fachgerechte Demontage inkl. Entsorgung der Asbestplatten am Dach.	1PA		2.950,00€
01.02	Fachgerechte Entfernung sämtlicher Mineralwolle und Mineralfaserplatten (Decke bzw. Dachstuhl etc.) inkl. Entsorgung, im gesamten Haus	1PA		3.650,00€
02	Entkernung			
02.01	Entkernung des kompletten Wohnhauses (Parkettboden, Sperrmüll, etc.), Materialtrennung und Vorbereitung für den Abbruch	1PA		3.000,00€
03	Abbruch			
	Abbruch des kompletten Wohnhauses inkl. Keller und Fundamente inkl. Entsorgung			45.000,00€
Gesamtsumme Netto				54.600,00€
+20% USt				10.920,00€
Gesamtsumme Brutto				65.520,00€

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind lt. Literatur mit 2 - 12% der Gebäudeherstellungskosten anzusetzen. Die Liegenschaft ist umzäunt. Die Einfriedung ist zu erneuern. Die Außenanlagen werden demnach mit € 0,-- angesetzt. Auf der Liegenschaft befindet sich eine Winterlinde, dieser Baum wurde mit Bescheid vom 16.12.2020 zum Naturdenkmal erklärt, ist demnach schützenswert und ist im Rahmen einer Sanierung oder eines Neubaus, unter den Auflagen des Bescheids entsprechend abzuschirmen.

Abschläge

Die Liegenschaft liegt in nächster Nähe zur zweigleisig ausgebauten Westbahnstrecke (alter Abschnitt durch den Wienerwald). Die Lärmbelastung rechtfertigt einen Abschlag von 10% von Verkehrswert.

Die Winterlinde als Naturdenkmal erschwert die Bebaubarkeit und rechtfertigt einen weiteren Abschlag von 10%.

Der negative Abbruchbescheid aus dem Jahr 2022 und das damit verbundene Risiko einen aufwendigen Nachweis der wirtschaftlichen Abbruchreife erbringen zu müssen, rechtfertigt einen weiteren Abschlag von 10% vom Verkehrswert. In Summe werden 30% vom Verkehrswert abgeschlagen.

Berechnung

Sachwert						
Bodenwert			m²	€ / m²		
m²			720	1 570	1 130 400	
Bodenwert						1 130 400
Gebäudewert			kalk. Nutzfläche	NHK/ m²	Neuherstellung	
Gebäude			500,00	3 000	1 500 000	
					0	
					0	
Neubauwert zum Stichtag					1 500 000	
Technische Wertminderung						
Neubauwert					1 500 000	
Wertminderung wegen Alters			Ross			
RND / Jahre		0	Rechnerisches Alter		80	
GND / Jahre		80	Relatives Alter (a)		1,000	
Alterswertminderung		100,00 %	verbleibend		0,00 %	
Zustandsnote Heideck		5,00	Heideck %		0,00 %	
Restwert gesamt			0,00 %		0	
Gebäudesachwert					0	
Gebäudewert						0
sonstige wertbeeinflussende Umstände						0
						0
Abbruchkosten						-55 000
Sachwert der Liegenschaft (inkl. Bodenwert)						1 075 400

Verkehrswert						
Sachwert			100 %		1 075 400	
						1 075 400
Abschlag 30%: Lärmbelastung, eingeschränkte Bebaubarkeit, Risiko Abbruch						- 322 620
Verkehrswert gerundet					€	750 000

4.3. Verkehrswert

**Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag somit
gerundet**

€ 750.000, -- (in Worten: Euro siebenhundertfünfzigtausend)



Wien, am 30.03.2026

Anmerkungen:

- Die angeführten Beträge sind exklusive Umsatzsteuer. Der ermittelte Wert stellt jenen Betrag dar, zu welchem bei einem Verkauf mit Umsatzsteuer die 20 % USt. hinzuzurechnen sind.
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert gilt für ein nicht kontaminiertes Grundstück.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von ± 10 % auf.