

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 14. Februar 2026

A-1210 Wien, Brünner Straße 342-344,
Ragwurgasse 14



Erstellt im Auftrag von:

RA Dr. Günther Hödl
als Masseverwalter der
ST Liegenschaftsentwicklung GmbH

Wien, am 13. Juli 2026

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:

RA Dr. Günther Hödl
als Masseverwalter der
ST Liegenschaftsentwicklung GmbH

A-1010 Wien, Schulerstraße 18

Bewertungsgegenstand:

Projektliegenschaft
A-1210 Wien,
Brünner Straße 342-344, Ragwurzgasse 14

inneliegend in EZ 3745,
KG 01616 Stammersdorf, BG Floridsdorf

Zweck der Wertermittlung:

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
unter besonderen Bewertungsannahmen
für beabsichtigte Verwertung im Konkurs

Stichtag:

14. Februar 2026
(=Datum der Befundaufnahme)

die Befundaufnahme erfolgte durch:
Mag. Doris Hanitsch-Hartmann (EHL)

Bewertungsmethodik:

Residualwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Grundstücksfläche lt. Grundbuch:

3.725 m²

lastenfreier Verkehrswert zum Stichtag:

€ 2.100.000

B E F U N D

STANDORT

LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>, Bearbeitung: EHL

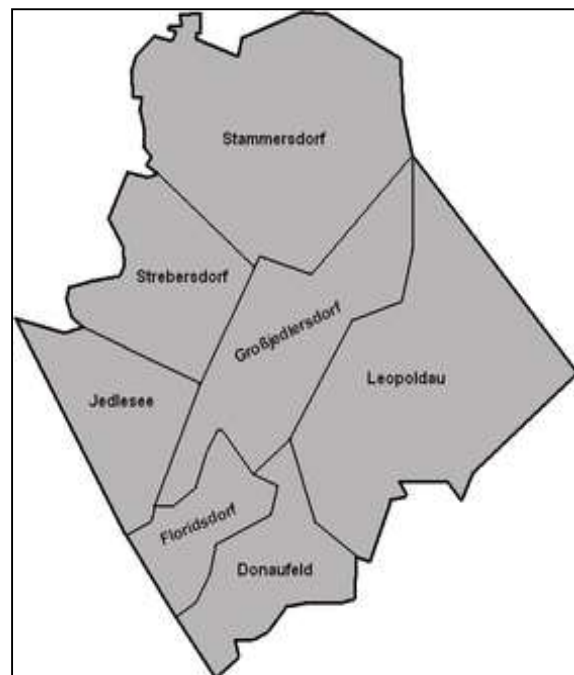
MAKROSTANDORT

Die Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Mit dem 22. Bezirk Donaustadt bildet Floridsdorf den nördlich der Donau gelegenen Teil der Bundeshauptstadt Wien.

Mit rund 191.576 Einwohnern (vorläufiger Stand Jänner 2026) und einer Fläche von 44,52 km² ist Floridsdorf einer der größten Wiener Bezirke. Der Bezirk besteht aus sieben Bezirksteilen, die auf ehemals eigenständige Gemeinden zurückgehen.

Im Norden wird Floridsdorf von den Ausläufern des Bisambergs begrenzt, die Donau stellt die südwestliche Bezirksgrenze dar. Im Südosten schließt der 22. Bezirk, Donaustadt, an und in Richtung Nordosten befindet sich die Ebene des Marchfeldes.

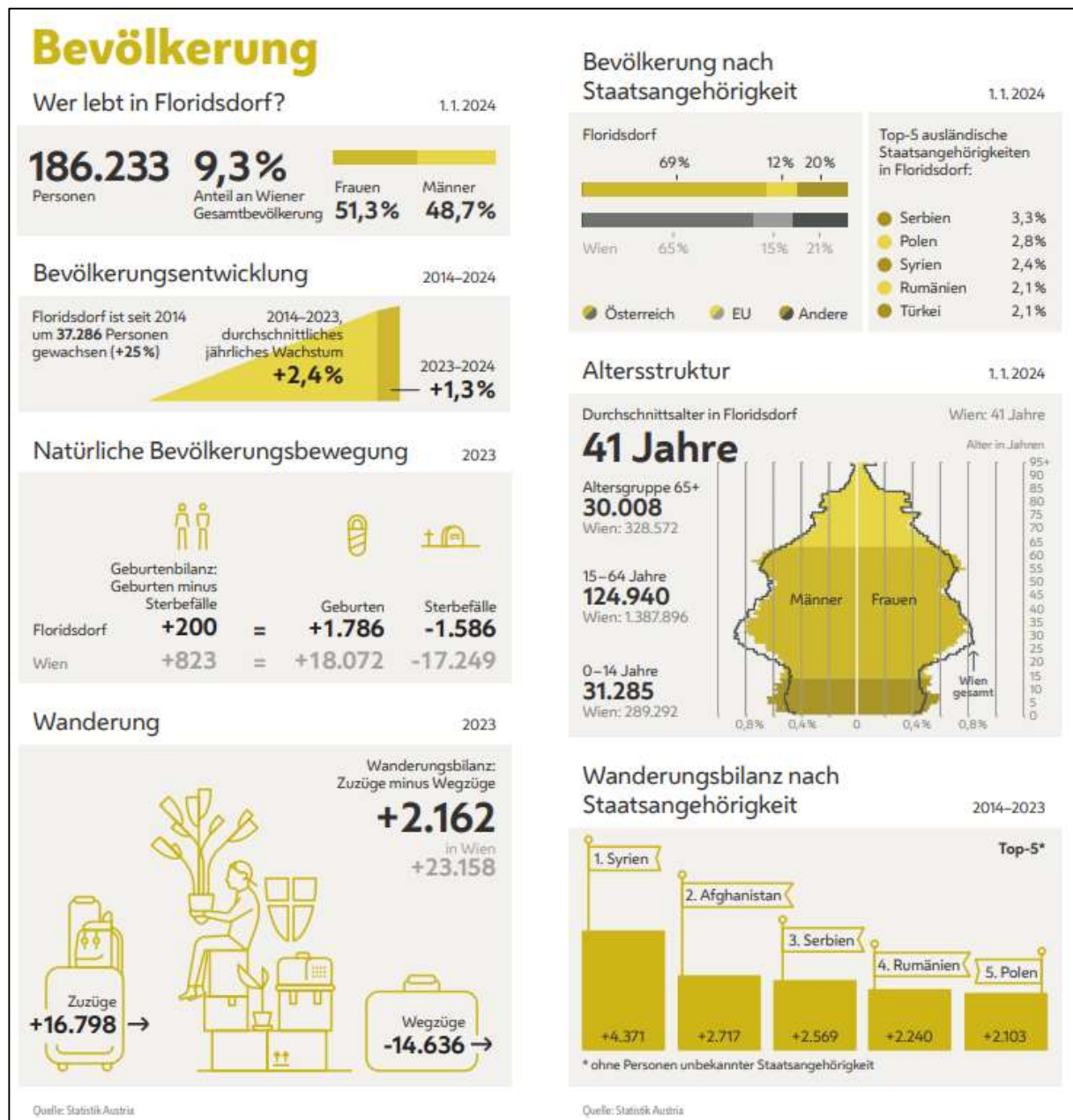
Das Zentrum des Bezirkes liegt „Am Spitz“, der Gabelung der Floridsdorfer Hauptstraße in die Brünner Straße und die Prager Straße, sowie um den Floridsdorfer Bahnhof (Franz Jonas Platz) mit Anbindung an die Schnellbahn und die Endstation der U-Bahnlinie U6. In diesem Bereich, sowie entlang der wichtigsten Verkehrsachsen des Bezirkes (Prager Straße, Brünner Straße), dominiert innerstädtische Blockbebauung. Dichtere Bebauungen existieren sonst nur rund um die ehemaligen Ortskerne (z.B. Großjedlersdorf, Stammersdorf oder Strebersdorf) und in größeren städtischen Stadterweiterungsgebieten wie zum Beispiel Brünner Straße West und Ost oder in der Großfeldsiedlung.



Quelle: www.wikipedia; Bearbeitung: EHL

Der Bezirk wird auch in vielen Bereichen von ausgedehnten Gewerbeflächen und großflächiger Verkehrsinfrastruktur (z.B. ÖBB Technische Services Jedlersdorf) geprägt. In Richtung nördlichem Stadtrand existieren zahlreiche traditionelle Weinbauregionen mit entsprechenden Anbaugebieten (Stammersdorf, Strebersdorf, Großjedlersdorf).

Nachfolgende visualisierte Statistik der Stadt Wien bildet die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in Floridsdorf ab:



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

2014–2024

In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl in keinem Bezirk gesunken. In der Donaustadt gab es mit +31,1% das höchste Wachstum aller Bezirke.



Studierende

31.10.2022

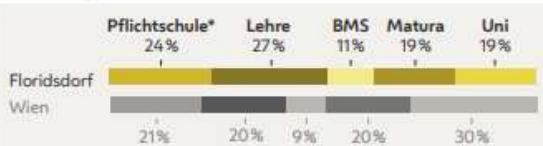


6.565
Studierende
wohnen in Floridsdorf

5,2%
Anteil aller Wiener
Studierenden

Bildungsstand 25 bis 64 Jahre

31.10.2022



* inklusive Personen ohne Pflichtschulabschluss

Quelle: Statistik Austria

Bevölkerungsdichte

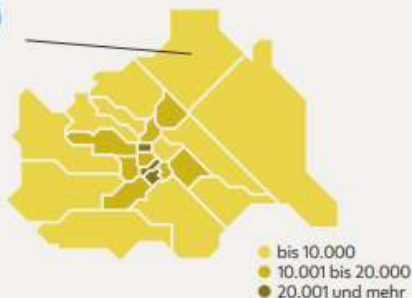
1.1.2024

4.190

Personen/km²
Floridsdorf

4.656

Personen/km²
in Wien



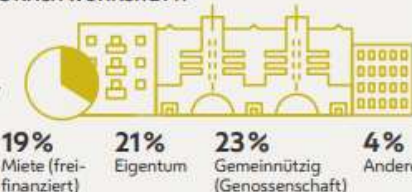
Wie wohnt Floridsdorf?

31.10.2021

BEVÖLKERUNG NACH WOHNSTZTYP

34 %

Gemeindebau/
öffentlicher
Wohnbau

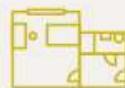


Durchschnittliche Wohnfläche

31.10.2021

35 m²

durchschnittliche Fläche
pro BewohnerIn
Wien: 35 m²

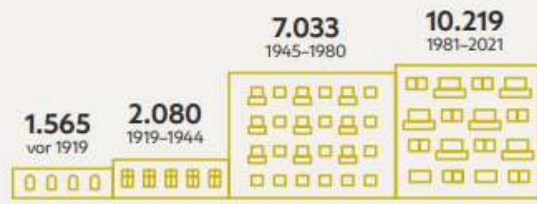


2,1

Anzahl der Personen,
die durchschnittlich in
einer Wohnung wohnen
Wien: 2,03

Gebäude nach Bauperioden

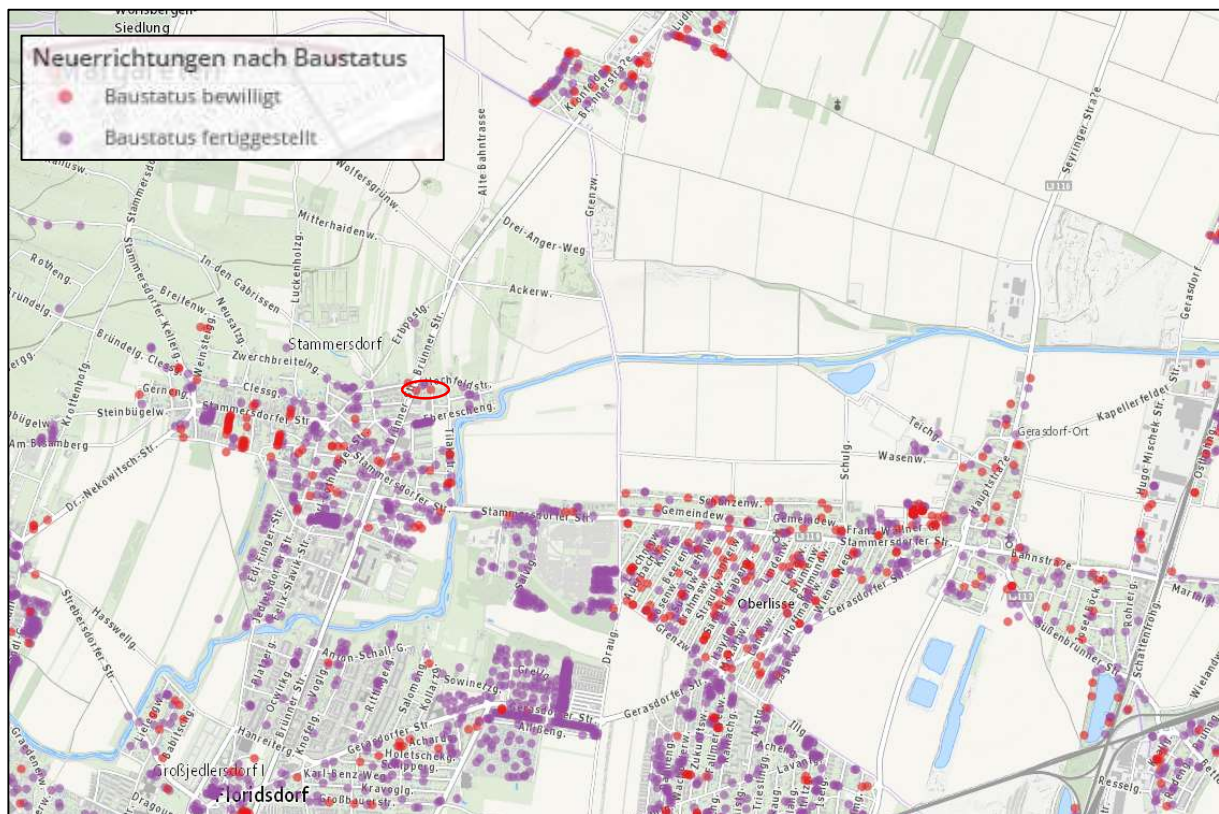
31.10.2021



Quellen: Stadt Wien, Statistik Austria

Quelle: www.wien.gv.at; Bearbeitung: EHL

Die Neuerrichtung von Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen in den Jahren 2015-2025 (Stand 01.02.2026) wird in nachfolgender Grafik abgebildet:



Quelle: www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen/; Bearbeitung: EHL

MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft ist an der Brünner Straße, in nördlicher Bezirkslage, im Bezirksteil Stammersdorf situiert, welcher am Südosthang des Bisambergs liegt und vom Marchfeldkanal durchquert wird. Der Bezirksteil grenzt im Norden an Niederösterreich. Die Stadtgrenze ist 1.900 m entfernt.

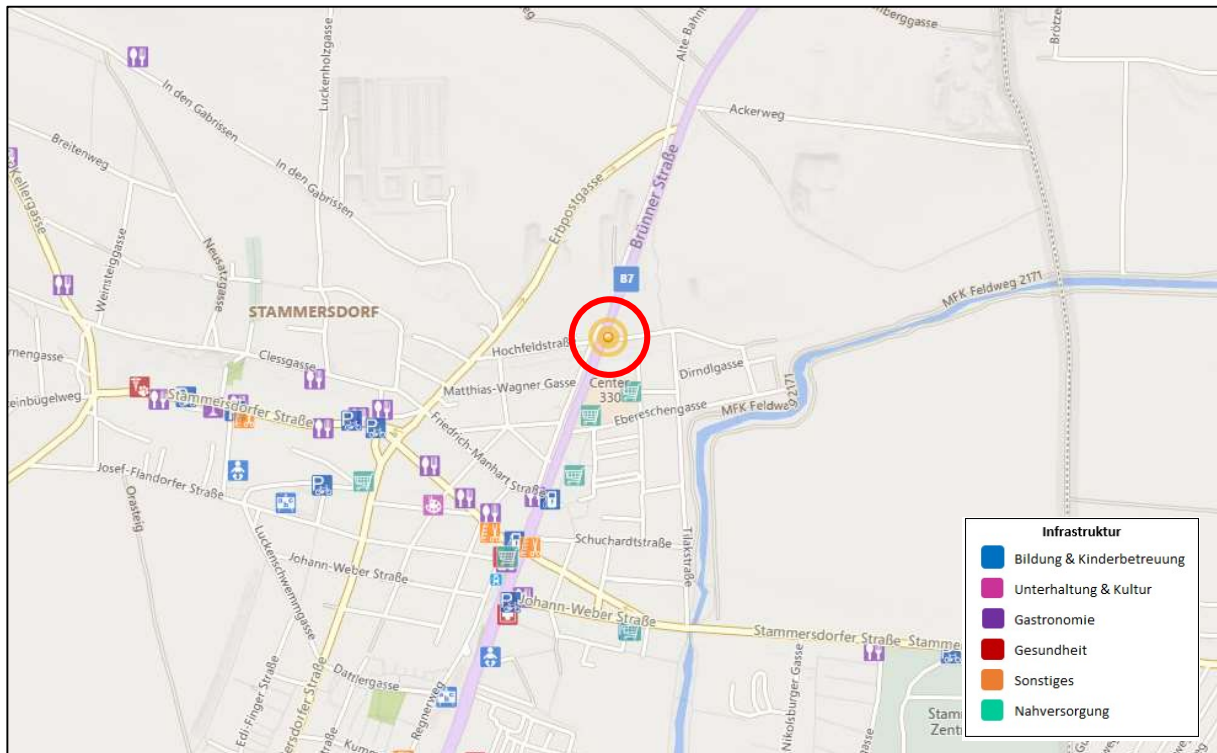
Die Brünner Straße stellt eine stark befahrene Verbindungsstraße dar, die den Floridsdorfer-Spitz im Süden mit der Stadtgrenze zu Niederösterreich im Norden verbindet und bei Eibesbrunn in die A5 Nordautobahn mündet, die durch das Weinviertel bis zur Staatsgrenze zu Tschechien bei Drasenhofen weiterführt.

Die Projektliegenschaft liegt direkt an der Brünner Straße und erstreckt sich langgezogen in das östlich gelegene Wohngebiet. Der Baublock, in dem sich die Liegenschaft befindet, wird von den Straßenzügen der Brünner Straße im Westen, der Hochfeldstraße im Norden, dem Türkenbundweg bzw. der Ragwurzgasse im Süden und der Tilakstraße im Osten umschlossen. Der unmittelbare Standort ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und mehrgeschoßige Wohngebäude und Reihenhäuser jüngerer Datums sowie Einzelhandelsflächen im Süden geprägt. Der Marchfeldkanal befindet sich östlich, rund 350 Meter von der gegenständlichen Projektliegenschaft entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind im unmittelbaren Nahbereich in der Brünner Straße in fußläufiger Entfernung erreichbar, das Fachmarktzentrum „Family Point“ mit verschiedenen Einzelhandelsfilialen (u.a. Hofer, DM, Nemetz Markt, Fressnapf etc.) und einem asiatischen Restaurant befindet sich im unmittelbaren südlichen Umfeld der gegenständlichen Projektliegenschaft. Rund 300 Meter südlich an der Brünner Straße ist eine Filiale des Lebensmitteleinzelhändlers Billa Plus situiert.

Für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten liegen Sportanlagen (bspw. Schießstätte Stammersdorf) sowie Weingärten am Fuße des Bisambergs im Umfeld der Liegenschaft.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Infrastruktur in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL

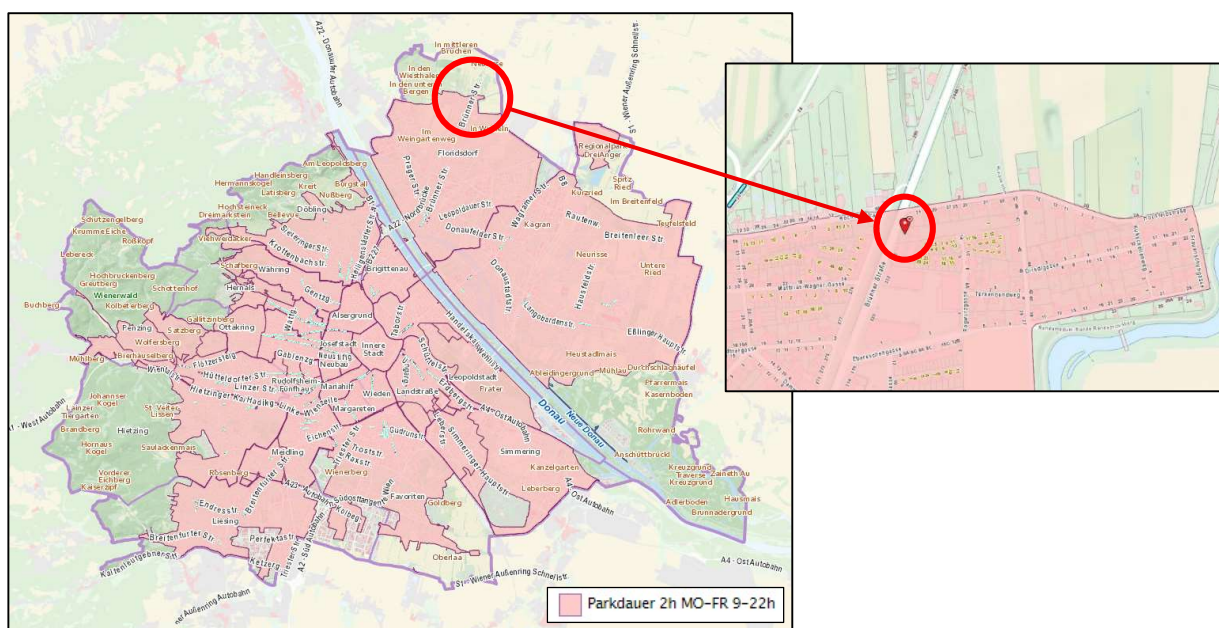
ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die gegenständliche Liegenschaft ist über die Brünner Straße und die Ragwurgasse (öffentliches Gut) erschlossen. Die Brünner Straße erschließt das Bezirkszentrum von Floridsdorf. Für den Individualverkehr besteht aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die Brünner Straße B7, welche Floridsdorf in Nord-Süd-Richtung quert, eine gute Anbindung an das höherrangige Straßennetz. Die Verkehrsknotenpunkte „Knoten Floridsdorf“ mit Anbindung an die A22 Donauufer-Autobahn bzw. „Eibesbrunn“ mit Anbindung an die S1 Wiener Außenring Schnellstraße und A5 Nordautobahn sind wenige Fahrminuten entfernt. Die Ragwurgasse erschließt das Siedlungsgebiet und endet als Sackgasse an der gegenständlichen Liegenschaft.

Der Flughafen Wien Schwechat ist über die Donauufer-Autobahn A22 und anschließend über die Südosttangente A23 sowie die Ostautobahn A4 in rund 40 Minuten erreichbar. Die Wiener Innenstadt (Schwedenplatz) kann über die Donauufer-Autobahn A22 und anschließend über die Donaukanal Straße B227 in rund 25 Minuten erreicht werden.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in eingeschränktem Ausmaß vorhanden.

In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9 bis 22 Uhr, Parkdauer maximal 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-BewohnerInnen können ein Parkpickerl erwerben und in Ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand). Es wird darauf hingewiesen, dass die Kurzparkzone unmittelbar nach der Liegenschaft endet.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/index.html>; Bearbeitung: EHL

ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

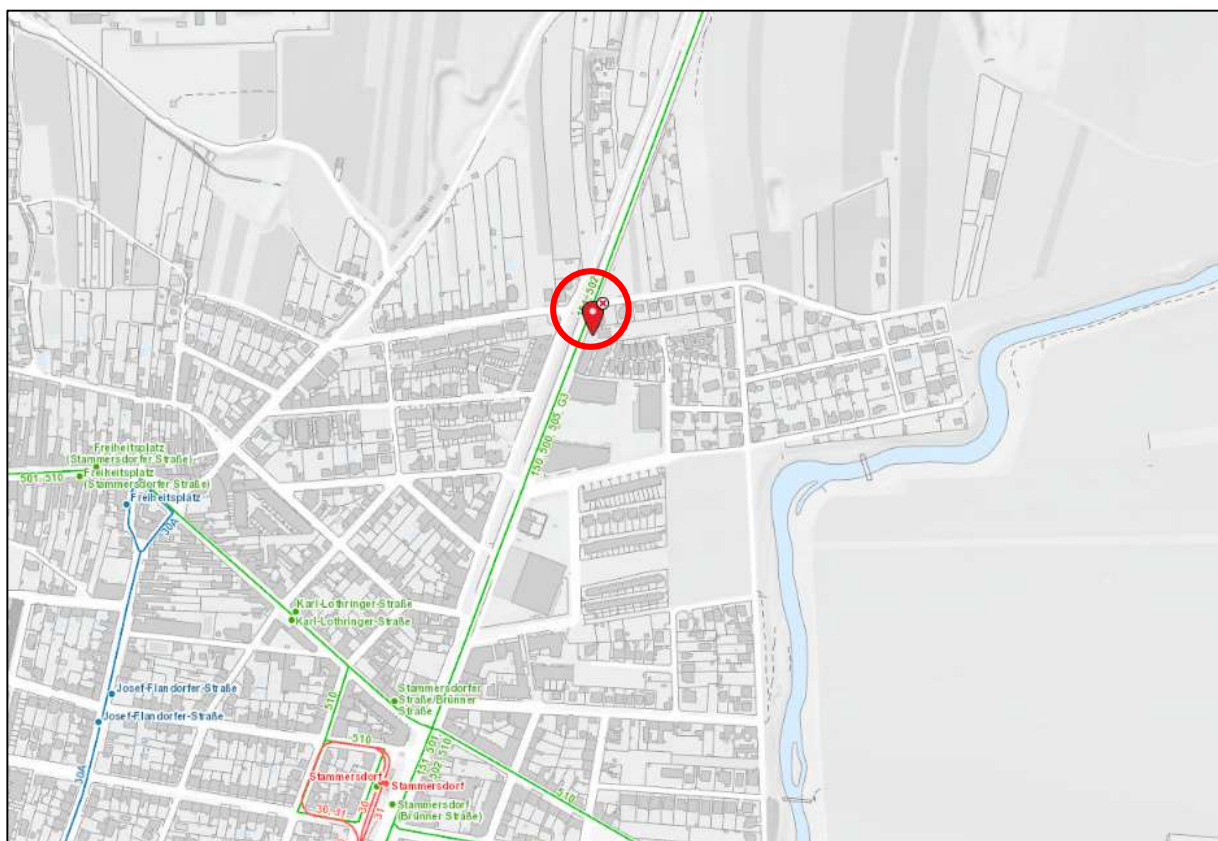
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Umfeld der Straßenkreuzung Brünner Straße/Stammersdorfer Straße, mit Anschluss an die Regionalbuslinien 150, 151, 500, 502, 505, 510 und G3 sowie die Straßenbahnlinien 30 und 31, rund 600 m von der gegenständlichen Liegenschaft gegeben und in rund 5 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Der S-Bahnhof Wien Brünner Straße mit Anschluss an die Schnellbahnlinien S3 und S4 kann mit den Straßenbahnlinien 30 und 31 in rund 10 Fahrminuten erreicht werden.

Die nächstgelegene U-Bahn-Station mit der U-Bahn-Linie U6 befindet sich am Bahnhof Floridsdorf und kann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 25 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof Floridsdorf bietet weiters Anschluss an die Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S4 und S7 sowie diverse Straßenbahnlinien, Autobuslinien, Nachtbuslinien und Regionalzüge.

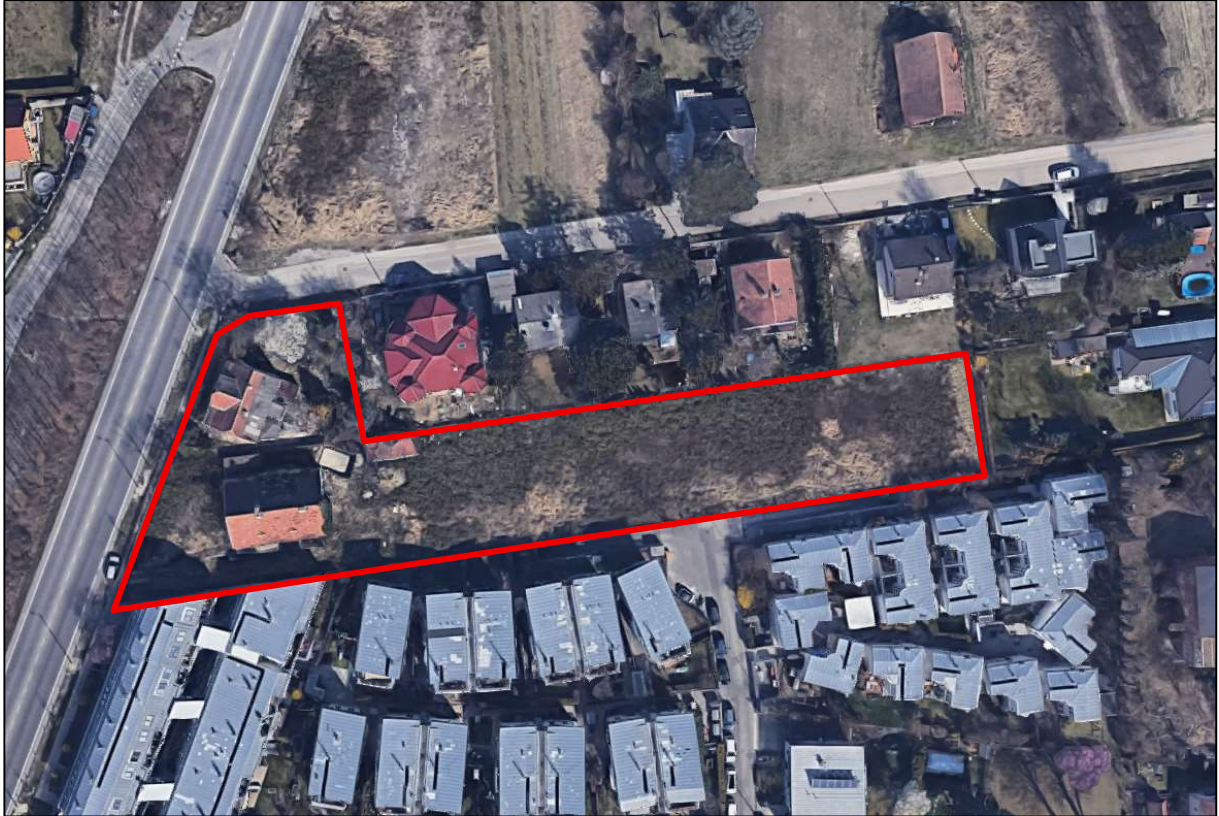
Die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 50 Minuten erreichbar. Der Wiener Hauptbahnhof kann ebenfalls in rund 50 Minuten erreicht werden. Der Flughafen Wien-Schwechat ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 70 Minuten erreichbar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die öffentliche Verkehrsanbindung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan; Bearbeitung: EHL

LUFTBILD



Quelle: Google Earth; Bearbeitung: EHL

GRUNDBUCH

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundbuch der Katastralgemeinde 01616 Stammersdorf des Bezirksgerichtes Floridsdorf eingetragen und besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl 3745 mit dem Grundstück Nr. 1271/2, welches laut Grundbuch eine Gesamtfläche von insgesamt 3.725 m² aufweist. Das Grundstück ist im Grenzkataster verzeichnet. Die Grundstücksgrenzen sind daher als rechtsverbindlich anzusehen.

Im B-Blatt ist die ST Liegenschaftsentwicklung GmbH (FN 425571s) als Alleineigentümerin eingetragen.

Im A2-Blatt ist die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung, die Bauplatzschaffung sowie die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe mit Bescheid vom 15.10.2020 eingetragen. Mit Bescheid vom 20.10.2021 erfolgte die Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigherstellung.

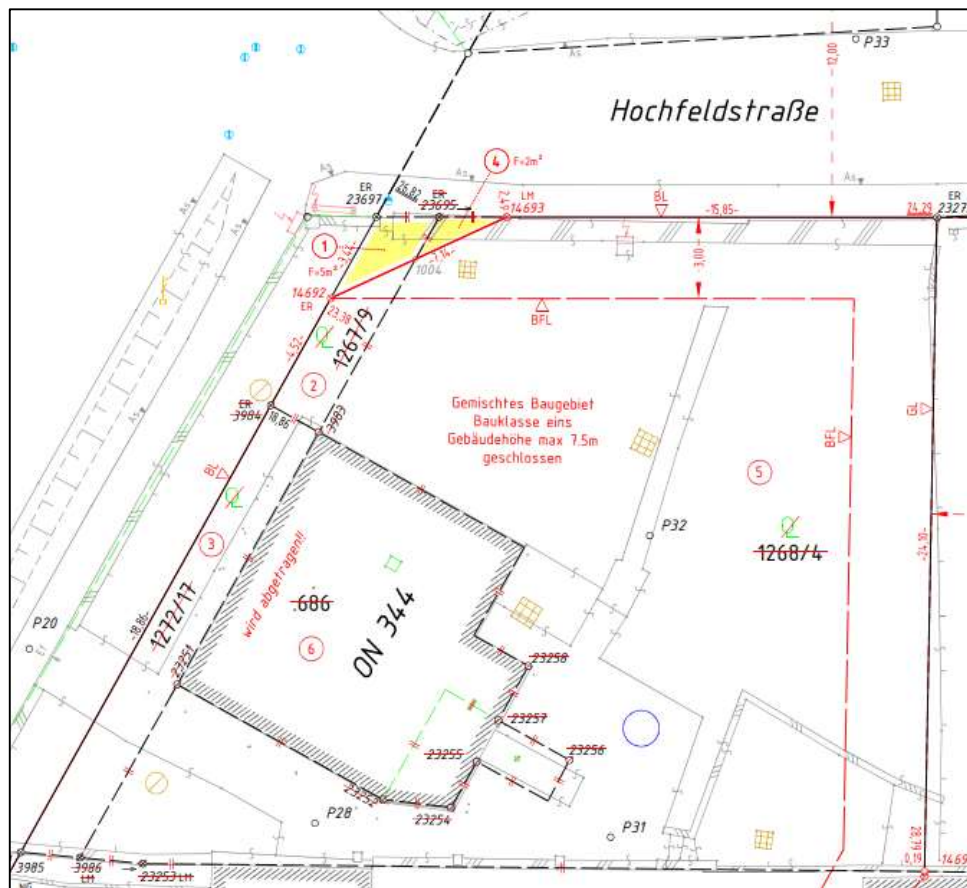
Gemäß Bescheid vom 15.10.2020 der MA 64 wird die Abtretung von Teilflächen in das öffentliche Gut gemäß Teilungsplan von 4.3.2020 von DI Helmut Frosch vorgeschrieben. Folgende Teilflächen sind davon betroffen.

1.) Das Teilstück 1 ist zufolge des Bescheides Abt. G 5-636/43 vom 15.06.1943 gemäß § 17 Abs. 4 lit. a BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzuschreiben und über Auftrag der Baubehörde gemäß § 17 Abs. 1 und 6 BO in der festgesetzten Höhenlage, vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129a Abs. 2 BO geräumt, in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

2.) Das Teilstück 4 ist gemäß § 17 Abs. 1 BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung lastenfrei und gegen die nach § 17 Abs. 5 BO gewährleistete Entschädigung in das öffentliche Gut abzuschreiben und über Auftrag der Baubehörde in der bestehenden Höhenlage und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129a Abs. 2 BO geräumt in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

Quelle: MA 64 Bescheid vom 15.10.2020; Bearbeitung EHL

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der aktuellen Konfiguration der Grundstücksfläche die Abtretung bereits erfolgt ist und die Eintragung sohin obsolet ist.



Quelle: Teilungsplan vom 4.2.2020 von DI Helmut Frosch; Bearbeitung EHL

Im C-Blatt sind Pfandrechte für die Bank für Tirol und Vorarlberg AG sowie auf Grundlage von gerichtlichen Exekutionsanträgen sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich im südlichen Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze Fenster befinden. Es liegen uns keine Informationen über etwaige ergänzende Rechte vor. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Fensterrechte bestehen.



Südliches Nachbargebäude

Hinweise für bzw. Informationen über außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen liegen nicht vor bzw. wurden uns nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten der vollständige Grundbuchauszug vom 16. Jänner 2026 angeschlossen:



A-1210 Wien
Brünner Straße 342-344, Ragwurgasse 14



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

KATASTRALGEMEINDE 01616 Stammersdorf

EINLAGEZAHL 3745

BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 3014/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1271/2	G GST-Fläche *	3725	
	Bauf.(10)	372	
	Gärten(10)	3353	Brünner Straße 342 Ragwurgasse 14 Brünner Straße 344

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 4 a 2622/1968 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung
- 8 a 825/2021 Bauplatz (auf) Gst 1271/2
- 9 a 825/2021 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem P 1 Bescheid 2020-10-15
- 10 a 825/2021 Verpflichtung zur Übergabe gem P 2 Bescheid 2020-10-15
- 11 a 44/2022 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gestundet

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

ST Liegenschaftsentwicklung GmbH (FN 425571s)

ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010

- a 2187/2019 IM RANG 1570/2019 Rangordnungsbeschluss 2019-04-25,
Kaufvertrag 2019-04-11 Eigentumsrecht
- b 3014/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 8.9.2025
(4 S 125/25x, Handelsgericht Wien)

***** C *****

- 2 b 1218/2020 IM RANG 2188/2019 Pfandbestellungsurkunde
2020-01-23, Rangordnungsbeschluss 2019-05-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.734.925,--
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
(FN 32942w)
- 3 a 349/2020
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.656.175,--
bis 2021-02-03
- b 140/2021 IM RANG 349/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-01-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.656.175,--
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
(FN 32942w)
- c gelöscht
- 4 a 4520/2023 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2323/2023)
Zahlungsbefehl 2023-09-28
PFANDRECHT vollstr EUR 45.250,00
4 % Z pro Jahr aus EUR 22.500,00 ab 02-04-2023
4 % Z pro Jahr aus EUR 22.750,00 ab 02-07-2023
Kosten EUR 2.763,20 samt 4 % Z seit 28-09-2023
Antragskosten EUR 2.116,70 für
Thomas Csernohorszky geb 1946-11-12 (13 E 2169/23t)

- b 4520/2023 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2323/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 5 a 511/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 481/2024)
Beschluss 2024-01-31
PFANDRECHT vollstr EUR 2.875,26
samt Zinsen wie Antrag 2024-01-31
Kosten EUR 388,18 für
ATM ZT GmbH
(20 E 532/24p)
- b 511/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 481/2024)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 6 a 1695/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 968/2024)
Versäumnungsurteil 2024-03-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 83.699,18
12,58 % Z pro Jahr aus EUR 34.489,29 ab 2023-11-03
12,58 % Z pro Jahr aus EUR 36.896,53 ab 2023-11-29
12,58 % Z pro Jahr aus EUR 12.313,36 ab 2023-12-29,
Kosten EUR 6.534,82 samt 4 % Z seit 2024-03-25,
Kosten EUR 2.706,28 für
Rudolf Metallbau GmbH (FN 478699w) (13 E 963/24s)
- b 1695/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 968/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 7 a 1791/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.200.000,-- für Thomas
Csernohorszky (89 E 12/24h)
- 8 a 2100/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1185/2024)
Versäumnungsurteil 2024-04-19
PFANDRECHT vollstr. EUR 289.197,36
samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss vom 2024-06-18
(s. Urkundensammlung) für
B&C Bau GmbH (FN 276014d) (13 E 1185/24p)
- b 2100/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1185/2024)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 9 a 2483/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1420/2024)
Zahlungsbefehl 2024-05-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.512,44
Zinsen und Kosten jeweils gem Beschluss vom 2024-07-16
(s. Urkundensammlung) für
B&C Bau GmbH (FN 276014d) (13 E 1370/24v)
- b 2483/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1420/2024)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf

- 10 a 3410/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-17
PFANDRECHT vollstr EUR 9.779,88
12 % Z aus EUR 8.890,-- ab 12.4.2023
13,08 % Z aus EUR 889,09 ab 8.5.2023
Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 17.6.2024
Kosten EUR 815,33 für
AD Profischwarzdeckerei OG FN 505863t
(71 E 3455/24f - BG Innere Stadt Wien)
- b 3410/2024 2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus -
2890/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 11 a 3188/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4037/2024)
ERV-Deckblatt/Schriftsatz 2024-09-17
PFANDRECHT vollstr EUR 915,26
Zinsen wie Exekutionsantrag
Kosten EUR 296,77 für
SV Büro Peter Schabel gmbH FN 232332s
(20 E 3471/24v)
- b 3188/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4037/2024)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 12 a 3312/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1916/2024)
Exekutionsbewilligung 2024-09-30
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.414,59
samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsbewilligung
2024-09-30 für
Pistotnik & Krilyszyn Rechtsanwälte GmbH (FN 253299z)
(BG Hietzing, 13 E 1844/24z)
- b 3312/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1916/2024)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 13 a 3554/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4376/2024)
Exekutionsbewilligung 2024-10-11
PFANDRECHT vollstr EUR 5.093,66
Zinsen und Kosten wie Antrag 2024-10-09
Kosten EUR 543,64 für Meidlinger Gerüstbau GmbH
(20 E 3768/24w)
- 14 a 4422/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2552/2024)
Exekutionsbewilligung 2025-01-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 33.310,03
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-01-07
für DBW Dachbau GmbH (FN 352408y) (13 E 2560/24v)
- b 4422/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2552/2024)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf
- 15 a 297/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 191/2025)
Exekutionsbewilligung 2025-01-28
PFANDRECHT vollstr. EUR 62.520,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-01-28
für Hallach Gesellschaft m.b.H. (FN 94967h) (13 E 260/25k)



b 297/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 191/2025)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf

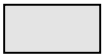
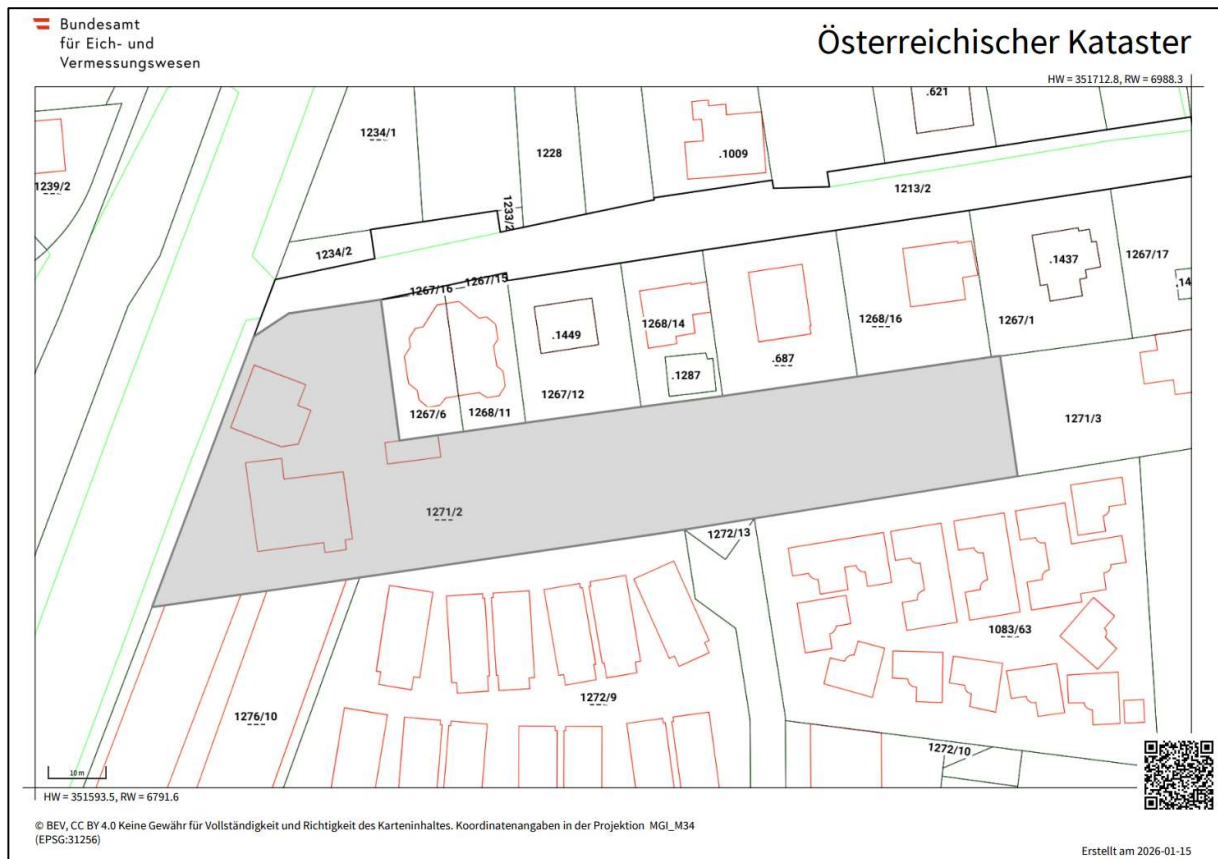
16 a 1815/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1235/2025)
Exekutionsbewilligung 2025-05-28
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.240,--
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 540,00) samt Zinsen
und Kosten jeweils gem Exekutionsbewilligung 2025-05-28 für
DEM technisches Büro für Innenarchitektur & Bauphysik GmbH
(13 E 1054/25z)

b 1815/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1235/2025)
2326/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2890/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 753 KG 01209 Ober St. Veit
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 16.01.2026 10:48:14

DIGITALE KATASTERMAPPE



EZ 3745, KG 01616 Stammersdorf

FLÄCHENWIDMUNG | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7058, beschlossen am 26.03.1999) der Stadt Wien, unter www.wien.gv.at, weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

Straßenseitig, entlang Brünner Straße

- GB** Gemischtes Baugebiet
- I** Bauklasse I (mindestens 2,5 m, höchstens 9 m)
- 7.5m** Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 Meter
- g** geschlossene Bauweise
- 3.00** 3 Meter Abstand

Rückwärtiger Bereich - Ragwurgasse

- W** Wohngebiet
- I** Bauklasse I (mindestens 2,5 m, höchstens 9 m)
- 6.5m** Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 Meter
- ogk** offene oder gekuppelte Bauweise

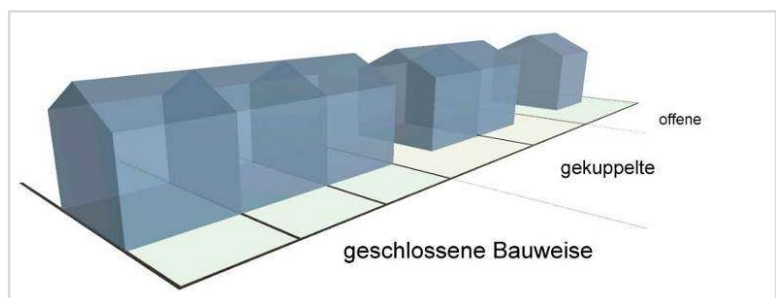
Garten

- G** gärtnerische Ausgestaltung
- BB** besondere Bestimmungen - **BB2**: Auf den mit **G BB2** bezeichneten Flächen dürfen Einfriedungen den freien Durchblick nicht hindern.

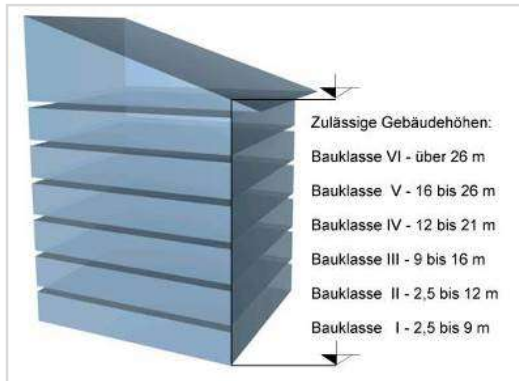
Gemäß Punkt 3.3 des Plandokuments 7058 vom 26.03.1999 stellt sich die Flächenwidmung und der Bebauungsplan für die gegenständliche Liegenschaft wie folgt dar: Der höchste Punkt der Dächer darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überschreiten.

BAUWEISEN

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

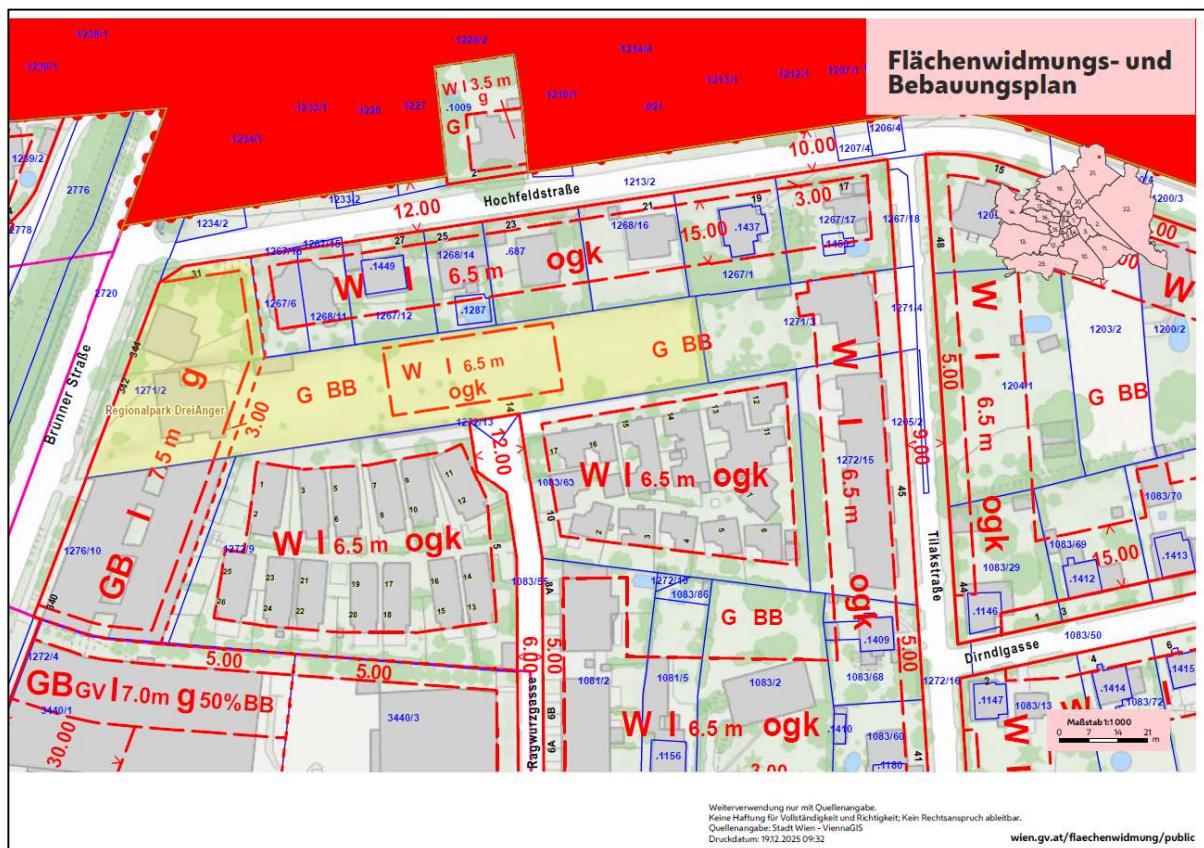


BAUKLASSEN

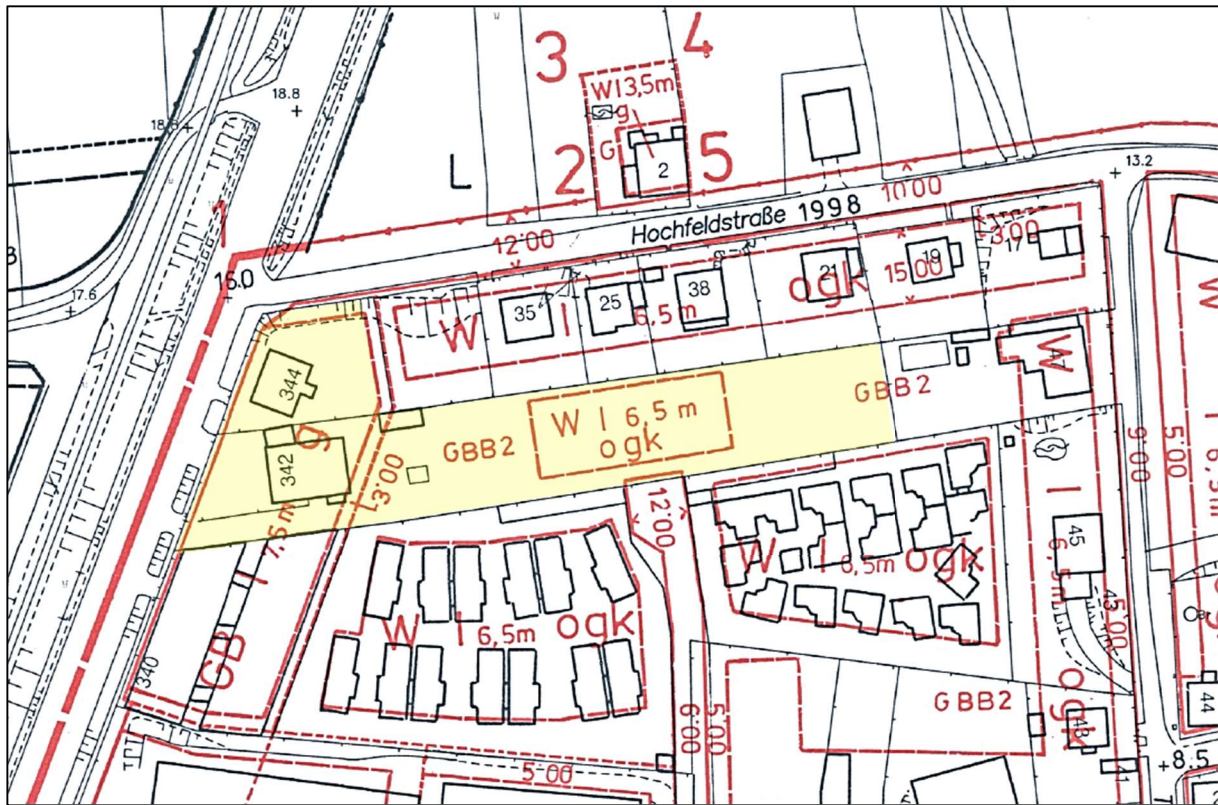


Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Nachfolgend sind dem Gutachten Ausschnitte des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.



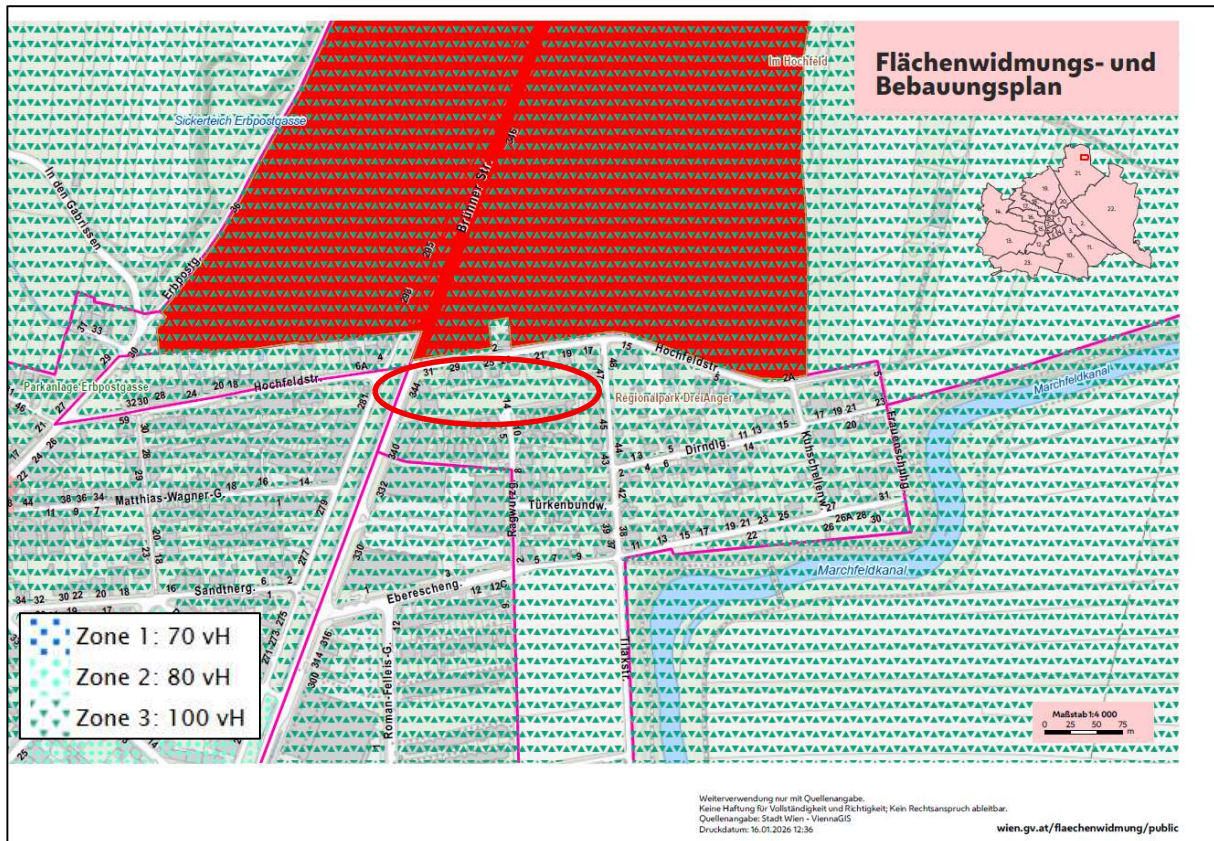
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>; Bearbeitung: EHL



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>; Bearbeitung: EHL

Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Maßnahmen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Die Liegenschaft ist in Zone 3 der Stellplatzverpflichtung gelegen, sohin beträgt der Umfang der Stellplatzverpflichtung gemäß § 50a Abs. 2 Wiener Garagengesetz 2008 100 %. Sollte für diese Liegenschaft ein Stellplatzregulativ im Bebauungsplan festgesetzt sein (§ 48 Abs. 2 WGarG 2008), geht dieses dem Prozentsatz der jeweiligen Zone vor:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>; Bearbeitung: EHL

ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATION

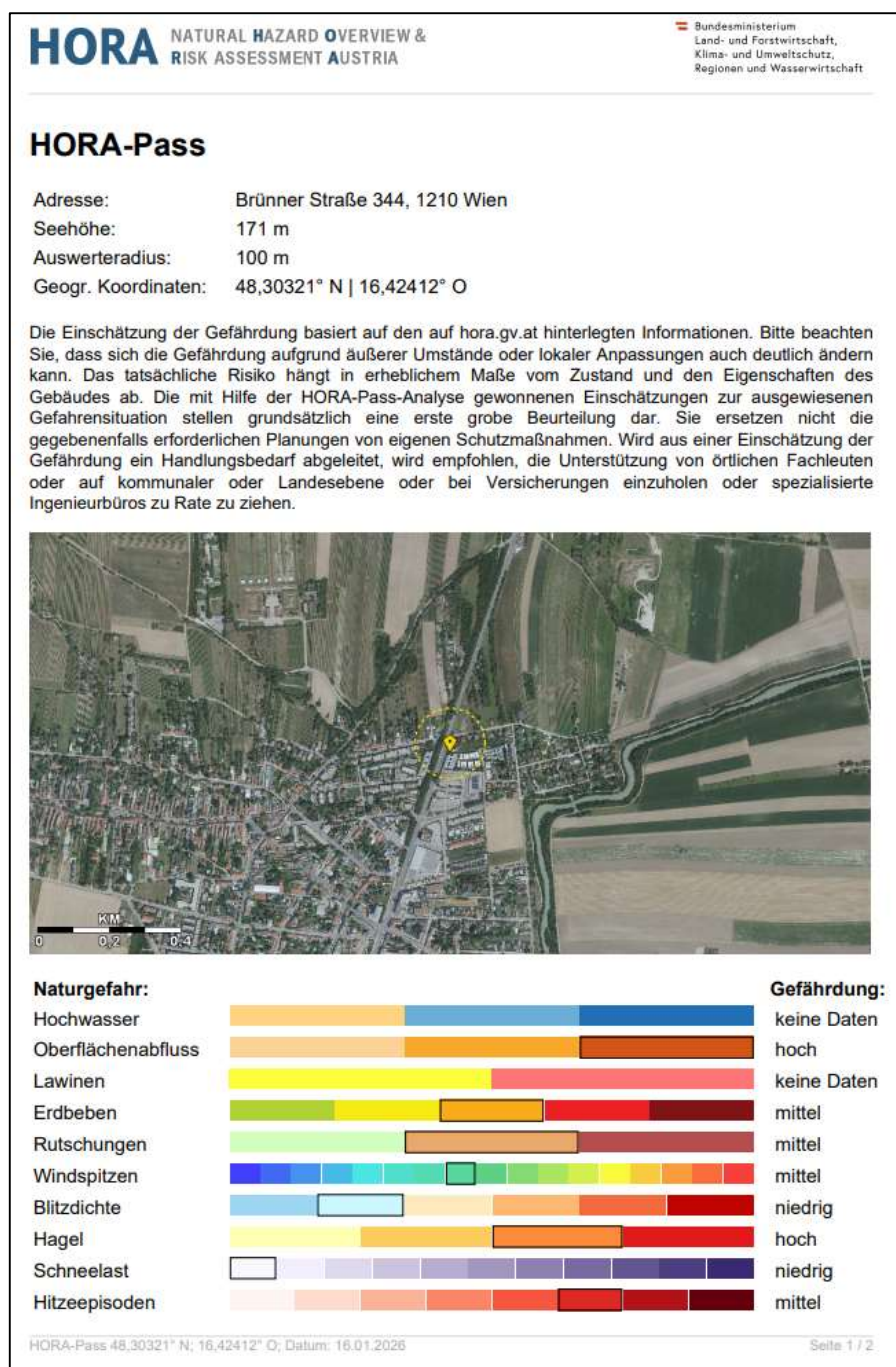
Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat das zuständige Bundesministerium eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite www.altlasten.gv.at Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

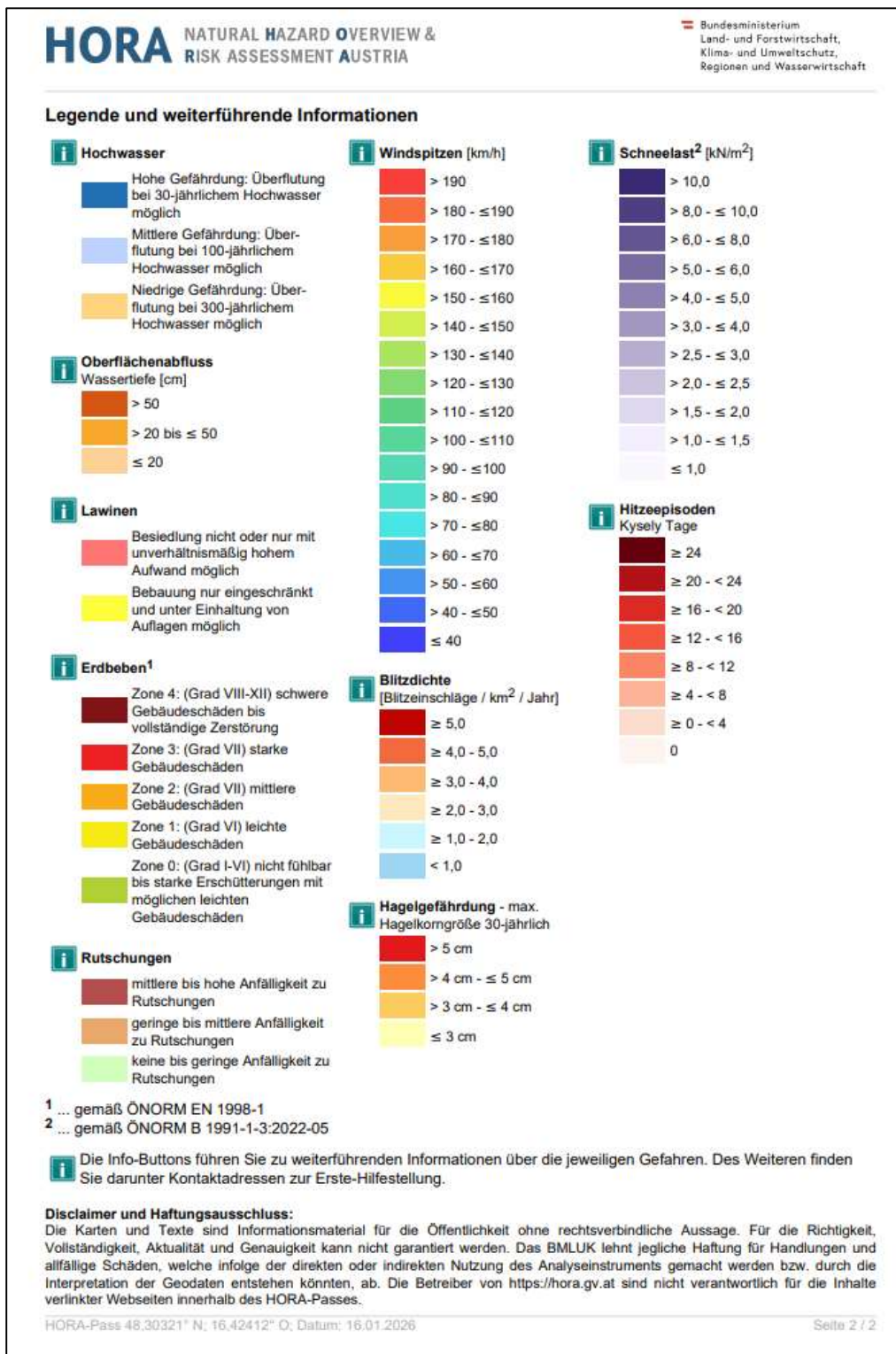
Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter www.altlasten.gv.at weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

NATURGEFAHREN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 100 Meter laut HORA Pass wie folgt einzuschätzen:





Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung: EHL

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

LÄRMKARTE

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungsärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.

60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.

65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.

70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.

ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Schienenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 70 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 60 dB.

STRASSENVERKEHR

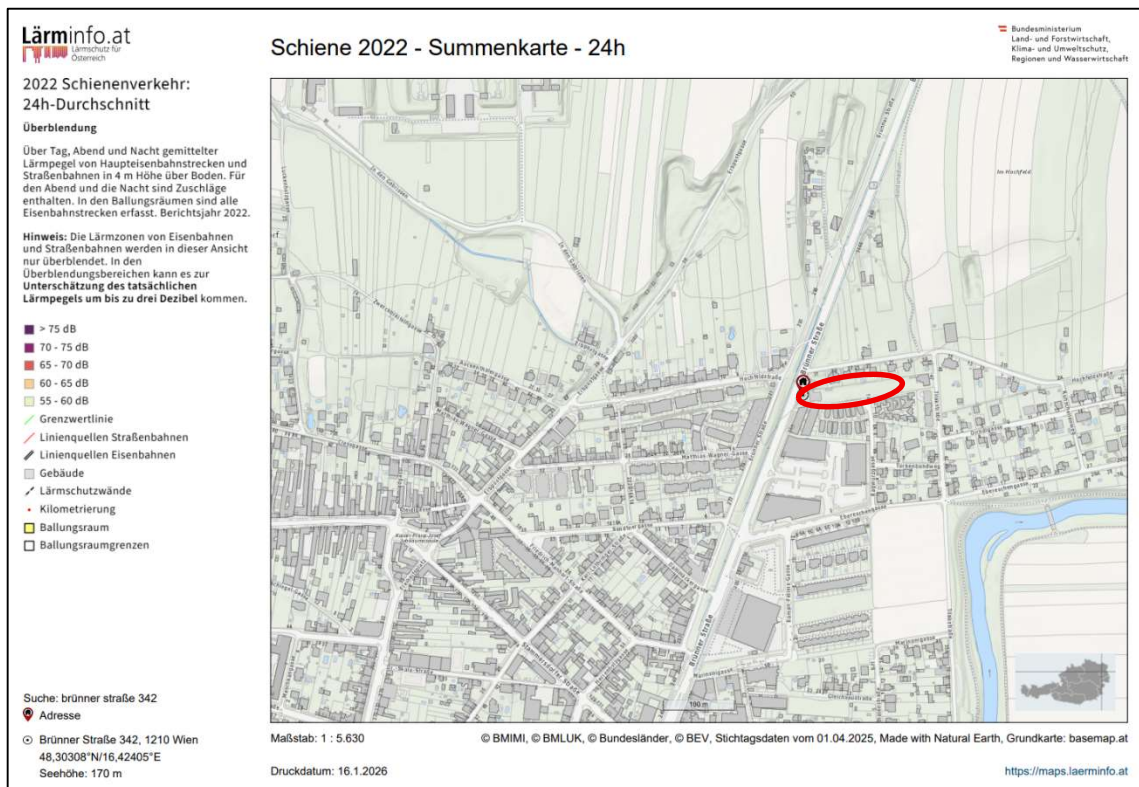
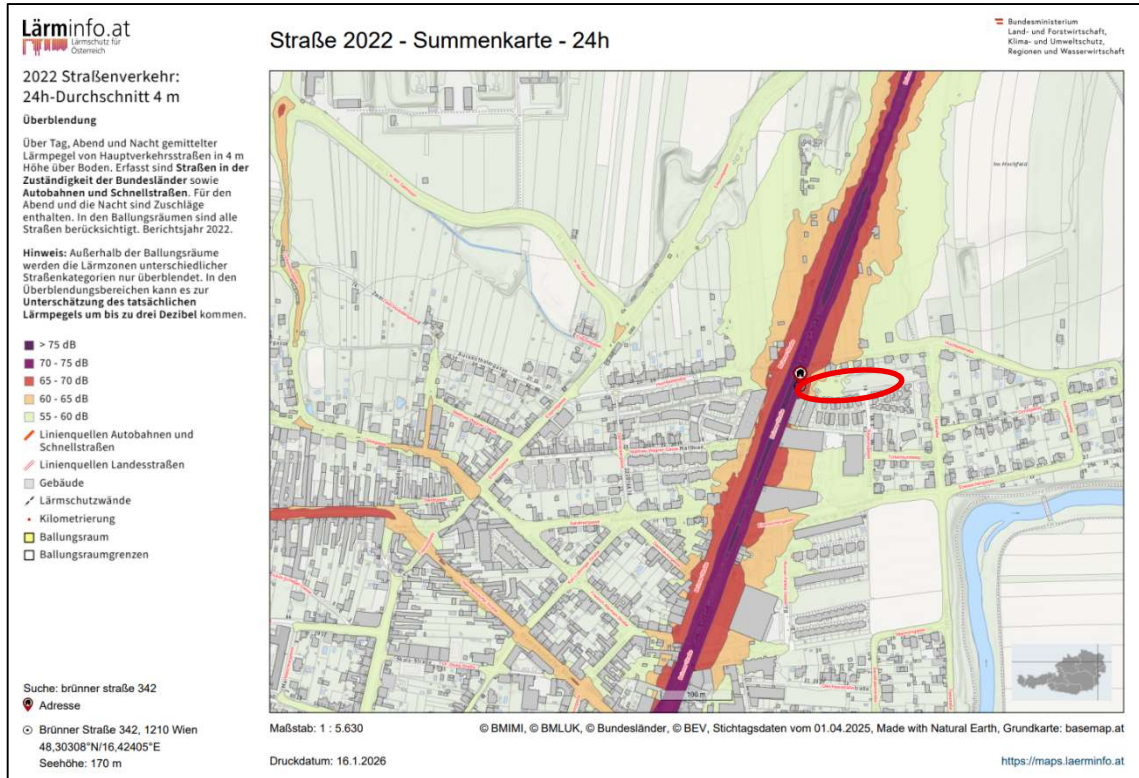
Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle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

Der Standort liegt straßenseitig entlang der Brünner Straße im Bereich 70 bis 75 dB bzw. im Bereich der Hochfeldstraße im Bereich von 65 bis 70 dB.

SCHIENENVERKEHR

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Laut Kartierung liegt keine Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr vor.

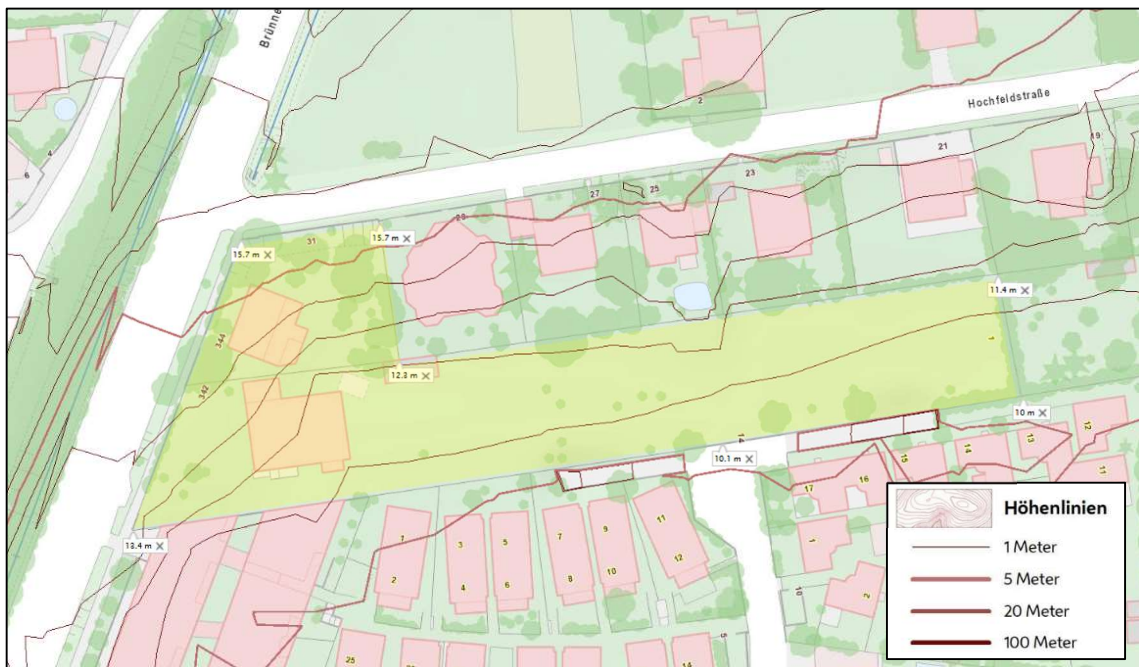


Quelle: <https://www.laerminfo.at/>; Bearbeitung: EHL

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die gegenständliche Eckliegenschaft ist L-förmig konfiguriert und weist zwei Straßenfronten seitens der Brünner Straße und der Hochfeldstraße auf. Über die Ragwurzgasse wird die Liegenschaft im südlichen Bereich erschlossen.

Das Grundstück ist von Nordwesten nach Südosten abfallend und weist einen Niveauunterschied von bis zu insgesamt 5,7 m auf. Der nachfolgende Planausschnitt visualisiert den Geländeverlauf der Liegenschaft:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/>; Bearbeitung: EHL

Die Liegenschaft ist im Bereich Brünner Straße und Hochfeldstraße zum Stichtag mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen anhand der im Bauakt ausgehobenen Planunterlagen sowie der örtlichen Befundaufnahme. Die gegenständliche Bestandsgebäude wurden aufgrund des Erhaltungszustandes nach dem äußeren Augenschein, jedoch nicht von innen besichtigt.

Das nördlich gelegene Gebäude (Hochfeldstraße) verfügt über ein Souterrain, ein Hochparterre sowie über ein ausgebautes Dachgeschoß.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Schieferplatten belegt. Die Fassade ist überwiegend glatt verputzt. An der nördlichen Fassade befinden sich Platten. Der Zugang zum Gebäude erfolgt rückwärtig, an der östlichen Gebäudefront. Die Fenster und Fensterrahmen wurden entfernt. Weiters besteht ein befestigter Weg von der Grundstücksgrenze zum Eingang des Gebäudes.

Die aus dem Bauakt ausgehobenen Planunterlagen haben kein Datum. Es liegt keine Baubewilligung auf, ein Wohnungskonsens vom 20.07.1907 liegt vor.

No 1663 *311*

Wohnungs-Konsens.

Brünnerstr. 344 *****

Herrn (Frau) *Julius u. Frau Leopoldine Chlaupetz*

In Erledigung Ihres Einschreitens vom *18. Juni 1907*
und auf Grund des hierüber am *27. Juni 1907* stattgefundenen
Verlaugenscheines erteile ich Ihnen für den Neubau des Hauses *No 311 in*
Stammersdorf im Sinne des § 111
der Bauordnung den Wohnungs-Konsens

Gegen diese Entscheidung steht Ihnen binnen 14 Tagen der Rekurs an die k. k. Bezirkshauptmannschaft in *Korneuburg* offen.

An Bauausgleichseintagen haben Sie in Gemäßheit des vom Landesauschusse mit Erlaß vom
genehmigten Tagtarifes den Betrag von *20 Kr in Rnt April 1907* binnen
14 Tagen hieramt einzuzahlen.

Vom Gemeindeamte *Stammersdorf*
am *20. Juli* 1907
Bürgermeister: *[Signature]*



Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL



Wohngebäude; Blick von Brünner Straße aus

Das südlich gelegene Gebäude (Brünner Straße) verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß sowie über ein teilweise ausgebautes Dachgeschoß. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Schieferplatten belegt. Die Fenster sind als Holzfenster ausgeführt, im Erdgeschoß und Kellergeschoß teilweise mit Holzplatten verriegelt bzw. teilweise offen. Die Fassade ist überwiegend glatt ausgeführt und zum Großteil mit Wildwuchs bewachsen.

Gemäß Benützungsbewilligung vom 25.11.1953 wurde die Baubewilligung am 19.07.1949 erteilt. Der Bescheid ist die in der Folge auszugsmäßig abgebildet:

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-Feuer-u. Gewerbe Polizei
Bezirke X-XIX u. XXI-XXVI
Aussenstelle f. d. 21. Bezirk
21., Am Spitz Nr. 1
Im selbstwirkungsbereich.

M. Abt. 37/XXI-Brünner Str. 196 -Sta *nov 342*
1/52 *E. Z. 3445 JH*
XXI., Brünner Straße Gr. Nr. 196
Gst. Nr. 1215 Bfl., E. Z. 15 des Grundbuches
Stammersdorf.
Benützungsbewilligung.

Wien, am 25.11.1953

B e s c h e i d .

I. Die Mag. Abt. 37 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 13. III. 1952 die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 19. Juli 1949 Zl. M. Abt. 37/XXI-901/49 auf der Liegenschaft XXI., Brünner Straße Gr. Nr. 196. Gst. Nr. 1215 Bfl., E. Z. 15 des Grundbuches Stammersdorf erbaute Einfamilienhaus benützen zu lassen.

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL



Wohngebäude; Blick von Brünner Straße aus

Ein Nebengebäude in Massivbauweise mit Satteldach befindet sich im rückwärtigen Gartenbereich.

Laut Bescheid vom 01.03.1971 wurde das Nebengebäude nachträglich bewilligt. Der Bescheid ist die in der Folge auszugsmäßig abgebildet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Bez. 10-19 und 21-23
Außenstelle für den 21. Bez.
Am Spitz 1, 1211 Wien

zugestellt am:

MA 37/XXI - Brünner Straße 342
5/70

21. Bez., Brünner Straße ONr. 342
Gst. Nr. 1271/2 Ac in
EZ 3745 des Grundbuches der
Kat. Gem. Stammersdorf

Bauliche Herstellungen
Garage

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 3745 KG STAM.
Wien, am 28. 7. 70

Referent: Q=O
Wien, am 1. März 1971

F. d. Abh.-Leiter: ho

B e s c h e i d :

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 22/57, wird auf Grund der Zustimmung des GRA IX vom 19. Februar 1971, Zl.: GRA IX Z. 51, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 3745 des Grundbuches der Kat. Gem. Stammersdorf, Gst. Nr. 1271/2 in Wien 21., Brünner Straße ONr. 342, nachstehende bauliche Herstellung Zubau durchzuführen:

Unter Einhaltung der zu Zahl MA 37/ 4971/ 70 vom 28. 7. 1970 bekanntgegebenen Fluchtlinien wurde ein ebenerdiges, gemauertes, nicht unterkellertes Nebengebäude, Abstellräume enthaltend, errichtet

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien die Baulinien und der damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

Die übrige Grundfläche ist verbuscht und vor allem im nördlichen Bereich mit Bäumen bewachsen. Der Liegenschaftsbereich ist im Osten und im Norden mit den jeweiligen Einfriedungen der Nachbargrundstücke und einem Maschendrahtzaun und im Westen Richtung Brünner Straße teilweise mit einem historischen Metallzaun bzw. Bauzaun begrenzt. Im Süden ist die Liegenschaft ebenfalls durch eine Einfriedung und mit einem Maschendrahtzaun begrenzt.

Die bestehenden Gebäude sowie der Gartenbereich erscheinen aufgrund der örtlichen Befundaufnahme als stark verwahrlost und größtenteils verwildert.

Gemäß Bescheid vom 20.10.2021 wurde die Bewilligung einer Gehsteigauf- und überfahrt an der Front Ragwurgasse erteilt und die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gestundet. Der Bescheid ist die in der Folge auszugsmäßig abgebildet:

 Stadt Wien Baupolizei		MAGISTRAT DER STADT WIEN	
Betreff: 21., Brünner Straße 342 21., Ragwurgasse 14 Gst.Nr. 1271/2 in EZ 3745, Kat.Gem. Stammersdorf		Gebietsgruppe Ost (Kleinvolumige Bauvorhaben) Dresdner Straße 82, 3. Stock A - 1200 Wien Telefon: (+43 1) 4000-37470 Telefax: (+43 1) 4000-99-37470 ggo.kleinvolumig@ma37.wien.gv.at bauen.wien.at	
Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/388352-2021-1	Ing ⁿ Zant	01/4000-37473	Wien, 20.10.2021
I.) Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt II.) Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung			
B E S C H E I D			
Auf der im Betreff genannten Liegenschaft wurde am 31.03.2021 zur Zahl MA 37/388352-2021-1, gem. § 70a der Bauordnung für Wien (BO) für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen angesucht. Gemäß § 70a Abs. 11 BO ist bekannt zugeben:			
<u>I.) Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Ragwurgasse</u>			
Die Bewilligung der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Ragwurgasse gilt mit der Baubewilligung als erteilt. Die Konstruktionsart wird hiermit wie folgt bekannt gegeben:			

II.) Stundung der Gehsteigerstellung

Gemäß § 54 BO ist ein Gehsteig nach Anordnung der Behörde herzustellen.
Die Gehsteigerstellung wird gemäß § 54 Abs. 3 BO in der vollen Länge der Baulinien an den Fronten Brünner Straße, Hochfeldstraße und Ragwurzgasse auf jederzeitigen Widerruf gestundet.

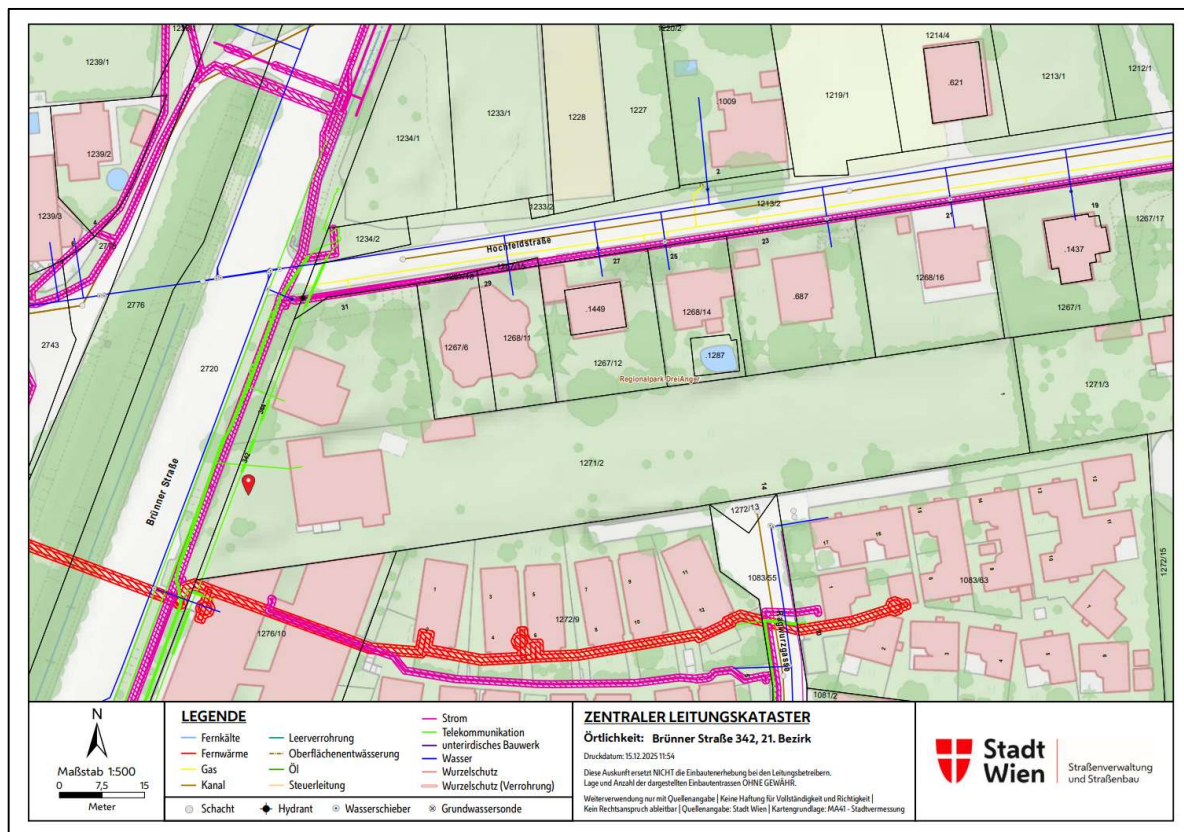
Höhenlage an den Baulinien (Anlaufhöhe) in m über Wiener Null :
Brünner Straße – linke Grundgrenze : 15,99 m, rechte Grundgrenze : 13,41 m
Hochfeldstraße – linke Grundgrenze : 16,02 m, rechte Grundgrenze : 16,04 m
Ragwurzgasse – linke Grundgrenze : 10,08 m, rechte Grundgrenze : 10,00 m

Durch die Herstellung des vorläufigen Gehsteiges wird die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges in der endgültigen Ausführung nicht aufgehoben.

Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Laut Zentralem Leitungskataster der Stadt Wien sind sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas, Strom, Fernwärme und Telefon an der Grundstücksgrenze bzw. in den umliegenden Straßenzügen vorhanden.



Quelle: MA 28 Zentraler Leitungskataster | 15.12.2025 Bearbeitung: EHL

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand der bestehenden Gebäude kann aufgrund des äußeren Augenscheins anlässlich der Besichtigung insgesamt als stark sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die Bestandsgebäude sowie der Gartenbereich erscheinen aufgrund der örtlichen Befundaufnahme als verwahrlost und verwildert. Erheblicher Reparaturrückstau ist ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass zum Teil strukturelle oder mechanische Schäden am Gebäude bestehen.

Wir halten ausdrücklich fest, dass im Zuge der Befundaufnahme lediglich eine stichprobenartige, augenscheinliche Besichtigung vorgenommen wurde. Eine eingehende Prüfung des bautechnischen Zustandes, insbesondere hinsichtlich Konstruktion, Statik, Haustechnik oder etwaiger verdeckter Mängel, war nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung und wurde daher nicht durchgeführt.

BESTANDSSITUATION

Gemäß vorliegenden Informationen ist die Liegenschaft bestandsfrei, es sind keine Nutzungs- oder Bestandsverhältnisse an der Liegenschaft bzw. Teilen hiervon aufrecht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der vorliegenden, jedoch nicht mehr aufrechten, Baugenehmigung des geplanten Projektes auf der Liegenschaft der Bauwerber (Stix + Partner Immobilien GmbH) vom Liegenschaftseigentümer (ST Liegenschaftsentswicklung GmbH) abweicht. Laut schriftlicher Auskunft des Masseverwalters Dr. Hödl vom 22.01.2026 bestehen keine Rechte Dritter an der Liegenschaft, insbesondere da Grundeigentümer und Bauwerber im Vorfeld eine quasi „Arbeitsgemeinschaft“ gebildet haben.

Es wird in der Bewertung von der gänzlichen Bestandsfreiheit ausgegangen.

NUTZFLÄCHE BESTAND

Auf Basis der bei der Baubehörde erhobenen Pläne wird die Nutzfläche der gegenständlichen Gebäude überschlagsmäßig ermittelt und wie folgt dargestellt:

Nördlich gelegenes Gebäude - vor 1945 errichtet

NUTZFLÄCHE	
Souterrain	30,00 m ²
Hochparterre	80,00 m ²
Dachgeschoß	70,00 m ²
	180,00 m ²

Südlich gelegenes Gebäude - nach 1945 errichtet

NUTZFLÄCHE	
Keller	125,00 m ²
Erdgeschoß	120,00 m ²
Dachgeschoß	25,00 m ²
	270,00 m ²

Das Flächenausmaß wurde auf Plausibilität überprüft, eine Gewähr für die exakte Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

PROJEKTIERUNG

Am 31.03.2021 wurde eine Bewilligung gemäß § 70a Wiener Bauordnung für die Errichtung einer Wohnhausanlage beantragt. Der Baubeginn wurde mit 17.06.2021 bekanntgegeben und vom Verwaltungsgericht Wien unter der Aktenzahl VGW-111/072/679/2022-21 vom 12.04.2022 als solcher festgesetzt. Im Anhang findet sich die entsprechende Erkenntnis.

Gültigkeitsdauer Baubewilligung gem. § 74 BO für Wien:

- (1) Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a und § 70b, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.
- (1a) Bestätigungen des Magistrats gemäß § 60 Abs. 1 lit. d und § 62a Abs. 5a verlieren nach Ablauf von vier Jahren ab ihrer Ausstellung ihre Gültigkeit. Abbrüche gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 sind innerhalb von vier Jahren ab ihrer Anzeige (§ 62a Abs. 5a) zu vollenden.
- (2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Um die Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt.
- (3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.
- (4) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung.

Gemäß telefonischer Auskunft von Frau Ing. Renate Zant, Dezernatsleiterin-Stellvertreterin der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei Wien, am 15.01.2026 ist die Baubewilligung des eingereichten Projektes zum Bewertungsstichtag erloschen. Es wurde nicht um Verlängerung der Baubewilligung angesucht. Der Masseverwalter wird darüber vom Werkmeister in Kenntnis gesetzt. Wir weisen darauf hin, dass uns keine rechtliche Beurteilung dieses Sachverhalts möglich ist.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Bauwerber und der Liegenschaftseigentümer unterschiedliche Gesellschaften sind. Laut Auskunft des Masseverwalters Dr. Hödl bestehen keine Rechte Dritter an der Liegenschaft, insbesondere da Grundeigentümer und Bauwerber im Vorfeld eine quasi „Arbeitsgemeinschaft“ gebildet haben.

Mit Bescheid vom 20.10.2021 zu Aktenzahl MA37/388352-2021-1 wurde die Bewilligung der Gehsteigauf- und überfahrt seitens Ragwurgasse erteilt und die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gestundet.

Aufgrund der seit der ursprünglichen Einreichung des Projekts im Jahr 2021 geänderten Rechtslage zum Abbruch von Bestandsgebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, wird darauf hingewiesen, dass für das nördlich auf dem gegenständlichen Grundstück befindliche Bestandsgebäude gemäß § 60 Abs. 1 lit d. Bauordnung für Wien ein gesonderter Abbruchbescheid der MA 19 einzuholen ist.

Ansuchen um Baubewilligung gem. § 60 BO für Wien:

- (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:
- d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger der Eigentümerin oder des Eigentümers (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn sie von der fahrlässigen oder vorsätzlichen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Demnach darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Eine entsprechende Bestätigung der MA 19 liegt uns zum Bewertungsstichtag nicht vor, wurde jedoch vom Auftraggeber am 10.06.2026 nachgereicht. Darin wird von der MA 19 bestätigt, dass das südliche Bestandsgebäude nach 1945 und das nördliche Bestandsgebäude vor 1945 errichtet wurde und dass für beide Bestandsgebäude kein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht.

Die Bestätigung vom 20.05.2026 zu Aktenzahl MA19/633588-2026-2 zum südlichen Bestandsgebäude sowie die Bestätigung vom 22.05.2026 zu Aktenzahl MA19/633683-2026-2 zum nördlichen Bestandsgebäude sind in der Folge auszugsweise abgebildet.

Abgelaufene Baubewilligung

 Stadt Wien	Baupolizei	MAGISTRAT DER STADT WIEN	
Betreff: 21., Brünner Straße 342 21., Ragwurgasse 14 Gst.Nr. 1271/2 in EZ 3745, Kat.Gem. Stammersdorf		Gebietsgruppe Ost - Kleinvolumige Bauvorhaben Dresdner Straße 82, 3. Stock 1200 Wien Telefon: (+43 1) 4000-37470 Fax: (+43 1) 4000-99-37470 ggo.kleinvolumig@ma37.wien.gv.at bauen.wien.at	
Aktenzahl	Sachbearbeiterin	Telefon	Datum
MA37/388352-2021-1	Ing. ⁱⁿ Zant	4000/37473	Wien, 20.10.2021
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO			
Errichtung einer Wohnhausanlage			
Sehr geehrte Damen und Herren!			
Nach Ablauf der Fristen gemäß § 70a der Bauordnung für Wien (BO) werden Ihnen die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Parien A und B rückgemittelt.			
Hinweis zur Fertigstellungsanzeige:			
Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bau-werber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:			
• eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in 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 Bauens und Planens 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 – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen; • wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3			
Wichtige Informationen und Formulare im Internet: bauen.wien.at Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Lendwies Straße / Schnellbahn Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr, Planschnittchen: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, UHL ATU 38801500			
			

nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- die vom/von der Prüfenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde;
- eine Bestätigung der Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO;
- positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn	Stix + Partner Immobilien GmbH Fleischmarkt 1, A-1010 Wien unter Anschluss der Parie A und B
Grund(mit)eigentümerIn EZ 3745 Kat.Gem. Stammersdorf	ST Liegenschaftsentwicklung GmbH, zu Handen Koll Architekten Breite Gasse 4/4, A-1070 Wien

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv <u>unter Anschluss der Parie C</u>
MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn)

Die Sachbearbeiterin:
Ing.ⁿ Zant

Für den Abteilungsleiter:
DI Marx
Oberstadtbaurat

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

südliches Bestandsgebäude



**Stadt
Wien**

Architektur
und Stadtgestaltung

Neumayer Projektmanagement GmbH
per E-Mail

ST Liegenschaftsentwicklung GmbH
Fleischmarkt 1
1010 Wien

Magistrat der Stadt Wien
MA 19 | Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at

MA19-633588-2026-2

Wien, 20.05.2026

Betreff: Anfrage gemäß § 62a Abs. 5a BO
Adresse: 1210 Wien, Brünner Straße 342

1. BESTÄTIGUNG

Zum vorliegenden Abbruchansuchen wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende **positive** Stellungnahme abgegeben.

2. BESCHREIBUNG

Angemerkt wird, dass sich auf der Liegenschaft Brünner Straße 342–344 zwei Wohngebäude befinden, die separat behandelt werden (Brünner Straße 344 siehe Z. MA19-633683-2026-2). Das betreffende Gebäude mit der Nr. 342 wurde als Zweifamilienwohnhaus mit Untergeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss wohl erst nach 1949 errichtet. Straßenseitig bzw. giebelseitig prägt eine große Fassadenmalerei (Sgraffito) den Bestand. Zur Gestaltung der Wandkunst sind in den Errichtungsplänen keine Angaben zu finden. Die Bebauung weist keinen ursprünglichen Zustand mehr auf.

Das giebelständige Haus steht abgerückt hinter Vegetation, umgeben von einer heterogenen Bebauungsstruktur entlang der Brünner Straße. Das nachkriegszeitliche Gebäude weist daher keinen besonderen Stellenwert im örtlichen Stadtbild auf.

Die auf der Liegenschaft befindlichen Nebengebäude besitzen keine Relevanz für die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes.

Verkehrsverbinding: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 68 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

3. BESTÄTIGUNG

Bemerkt wird, dass Gebäude, die nach dem 1.1. 1945 errichtet wurden, im Sinne des § 62a Abs. 1 Z 2 bewilligungsfrei abzubauen sind. Es liegt zum Zeitpunkt der Beurteilung auch keine Schutzzone oder Bausperre vor.

Der einschreitenden Person wirds seitens der MA 19 dessen ungeachtet im Sinne des § 62a Abs. 5a BO bestätigt, dass an der Erhaltung des oben beschriebenen Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.
Gegen diese Bestätigung kann keine Beschwerde eingebracht werden.

Quelle: Auftraggeber; Bearbeitung: EHL

nördliches Bestandsgebäude



**Stadt
Wien**

Architektur
und Stadtgestaltung

Neumayer Projektmanagement GmbH
per E-Mail

ST Liegenschaftsentwicklung GmbH
Fleischmarkt 1
1010 Wien

Magistrat der Stadt Wien
MA 19 | Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at

MA19-633683-2026-2

Wien, 22.05.2026

Betreff: Anfrage gemäß § 62a Abs. 5a BO
Adresse: 1210 Wien, Brünner Straße 344

1. BESTÄTIGUNG

Zum vorliegenden Abbruchansuchen wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende **positive** Stellungnahme abgegeben.

2. BESCHREIBUNG

Angemerkt wird, dass sich auf der Liegenschaft Brünner Straße 342–344 zwei Wohngebäude befinden, die separat behandelt werden (Brünner Straße 342 siehe Z. MA19-633588-2026-2). Das betreffende Wohnhaus mit der Nr. 344 wurde als freistehender Baukörper mit Satteldach und Zwerchgiebel im Heimatstil ausgeführt. Die Dachgestaltung als auch die Fassadengestaltung des 1917 errichteten Gebäudes ist nicht mehr bauzeitlich, es handelt sich um einen bereits deutlich veränderten Gebäudebestand. Das Erscheinungsbild des Hauses weist somit keine historischen, architektur- bzw. kulturgeschichtlich relevanten Merkmale auf.

Das ebenerdige Haus wird umgeben von einer heterogenen Bebauungsstruktur entlang der Brünner Straße. Im heterogenen Stadtbild weist es keinen Stellenwert auf, der eine Erhaltung im öffentlichen Interesse rechtfertigen würde.

Die auf der Liegenschaft befindlichen Nebengebäude besitzen keine Relevanz für die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes.

Verkehrsverbinding: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

3. BESTÄTIGUNG

Seitens der MA 19 wird im Sinne des § 62a Abs. 5a BO hiermit bestätigt, dass an der Erhaltung des oben beschriebenen Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Gegen diese Bestätigung kann keine Beschwerde eingebracht werden.

Quelle: Auftraggeber; Bearbeitung: EHL

FORDERUNGEN

Nachfolgende Informationen hinsichtlich offener Forderungen liegen uns vor. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

STADT WIEN



**Stadt
Wien**

Rechnungs- und
Abgabenwesen

Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

Mag. Doris Hanitsch-Hartmann
per Mail: d.hanitsch-hartmann@ehl.at

Magistrat der Stadt Wien
Referat Zahlungsverkehr und
KundInnenservice
MA 6 | Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86143
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-94621-2026-1
EZ 3745 KG 01616 Stammersdorf

Wien, 26.01.2026

Guten Tag, Mag. Doris Hanitsch-Hartmann,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 15.12.2025, teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende Forderungen bestehen:

Zentrale Einbringung:

Grundsteuer, 1210 Wien, Brünner Straße 342	
Abgabenkonto 05/8740628 Fälligkeit 15.2.2026	in der Höhe von 118,12 Euro
Grundsteuer, 1210 Wien, Brünner Straße 344	
Abgabenkonto 05/8782520 Fälligkeit: 15.5.2023 bis 15.5.2025	in der Höhe von 108,00 Euro
Gesamtrückstand	in der Höhe von 226,12 Euro

Für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Peter Rücker unter der Tel. Nr. + 43 1 4000 07600 bzw. per E-Mail an kanzlei-zeb@ma06.wien.gv.at.

Seite 2/2

Herta Schatzer-Tod
Telefon + 43 1 4000 86143

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Sachs

Datenschutz:
Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter [wien.gv.at/kontakt/ma06-ds-index](https://www.wien.gv.at/kontakt/ma06-ds-index).

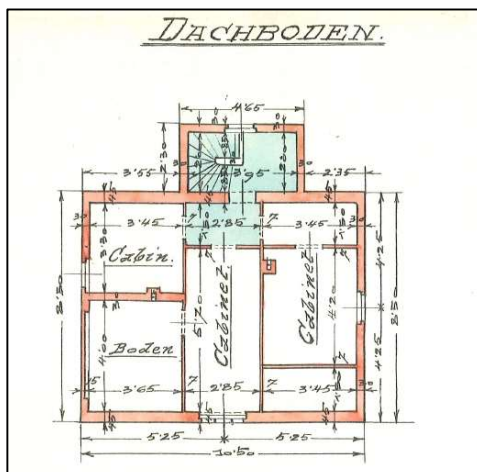
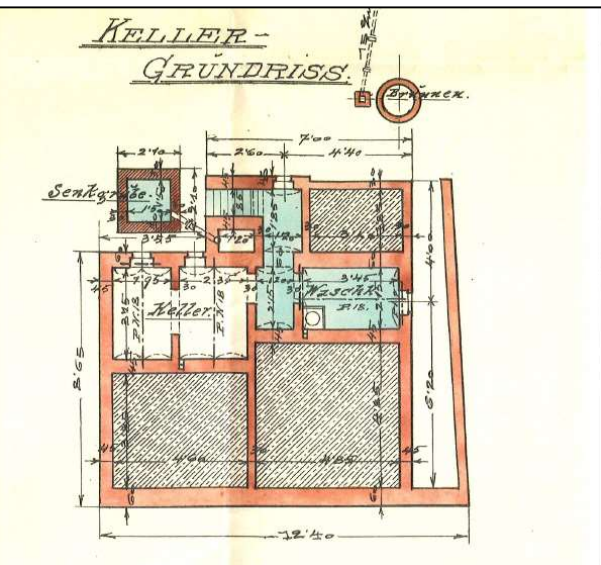
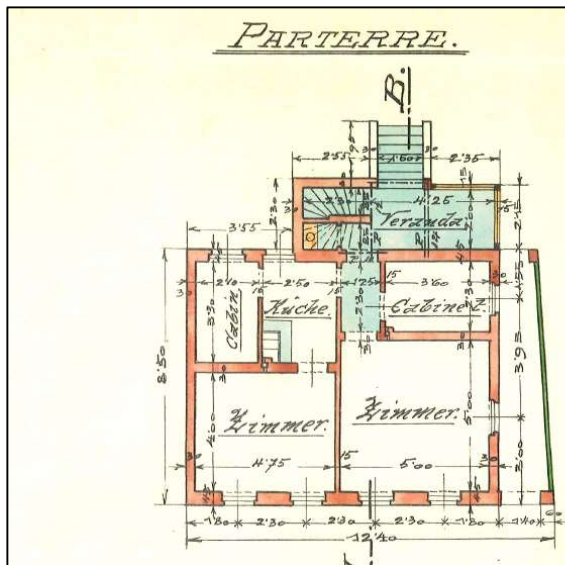
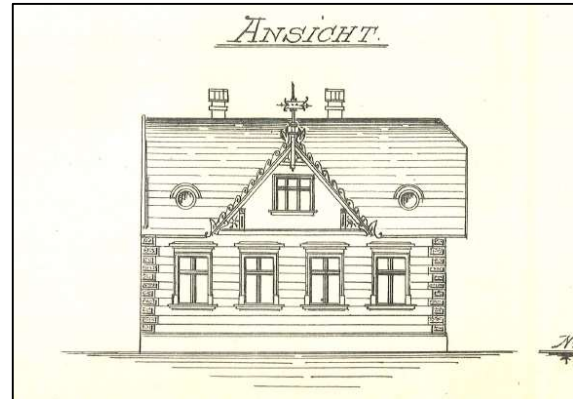
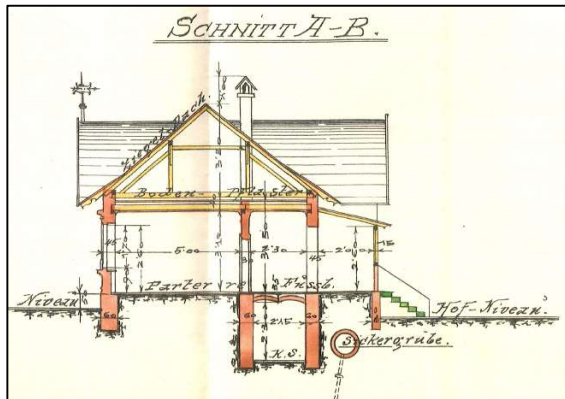


Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Quelle: MA 6; Bearbeitung: EHL

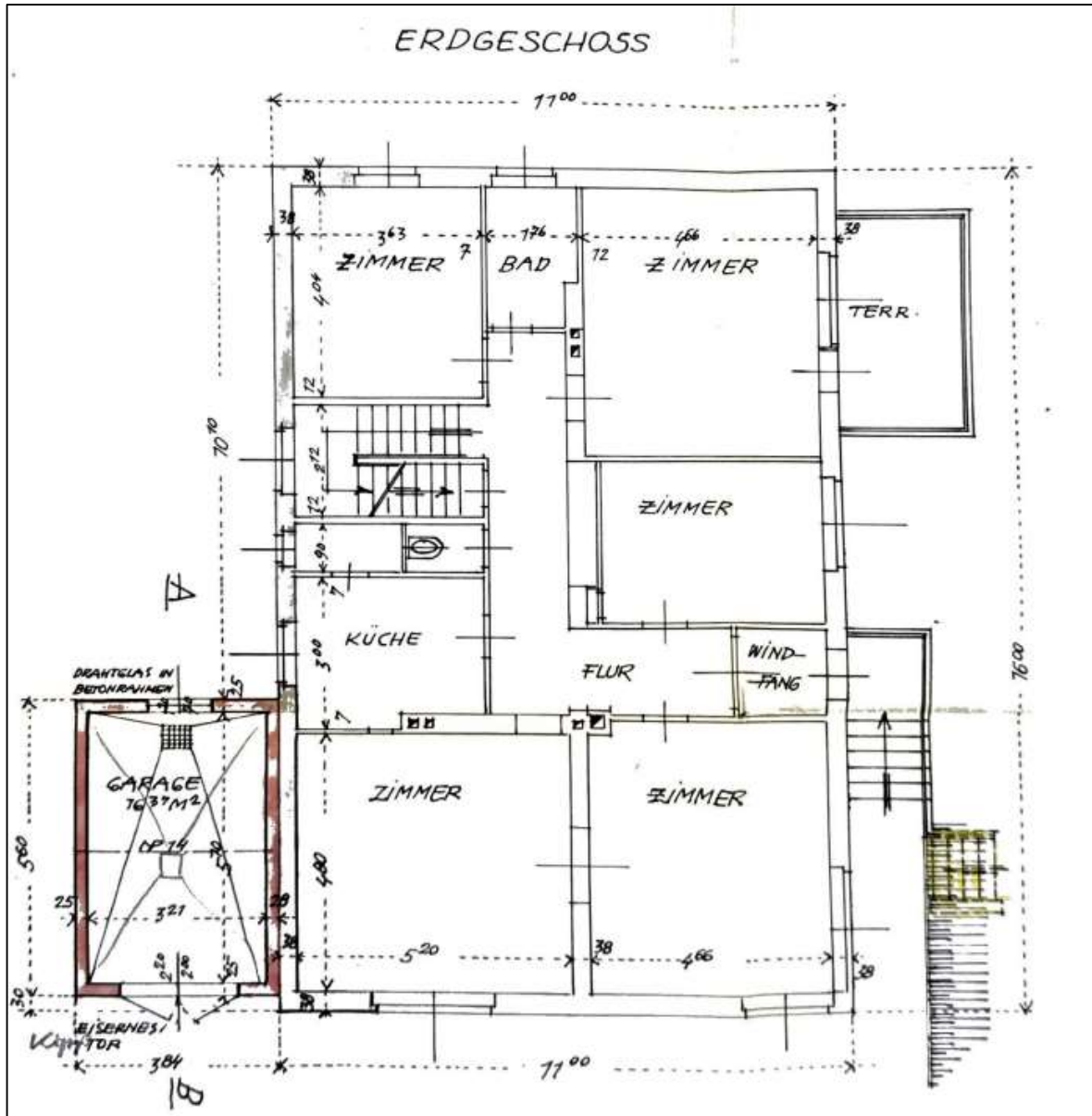
PLANUNTERLAGEN - BESTAND

Nördlich gelegenes Haus

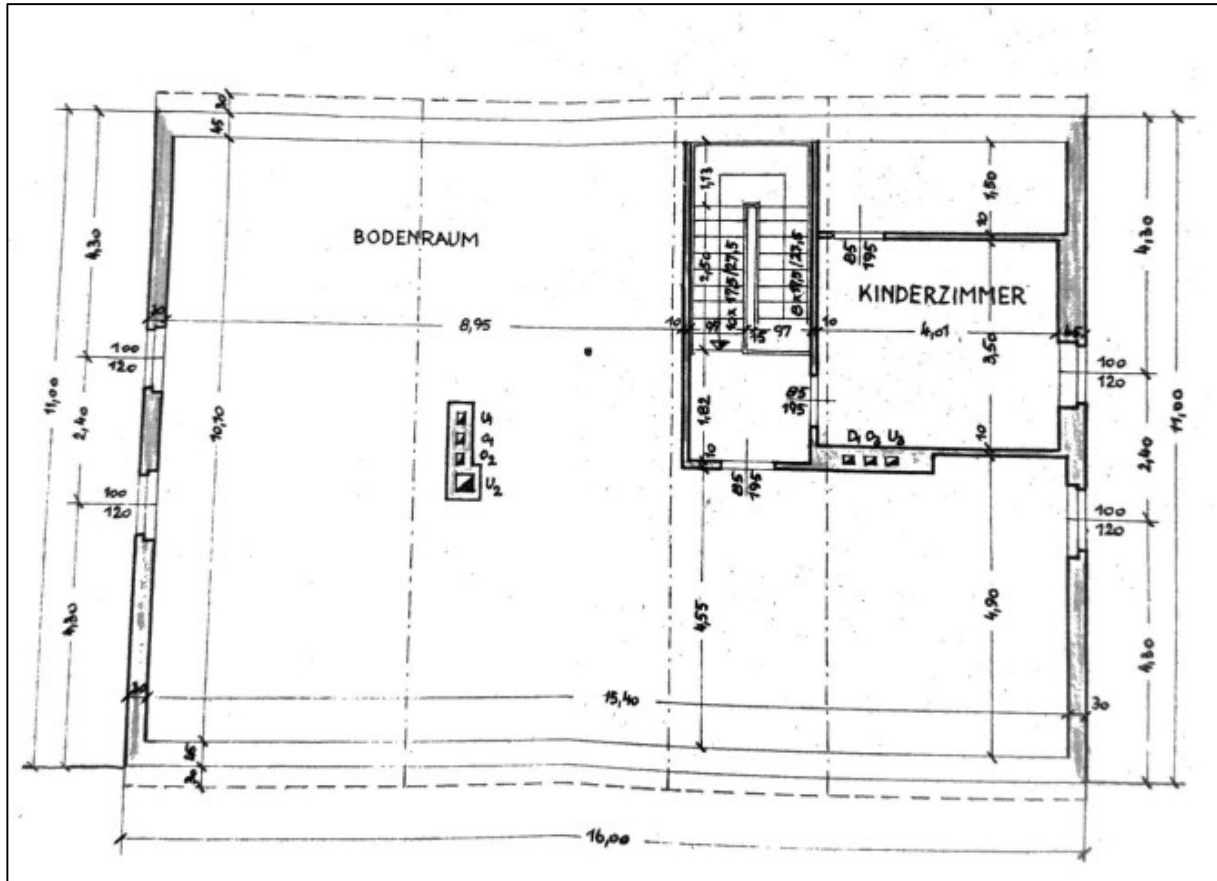


Quelle; Bauakt; Bearbeitung EHL

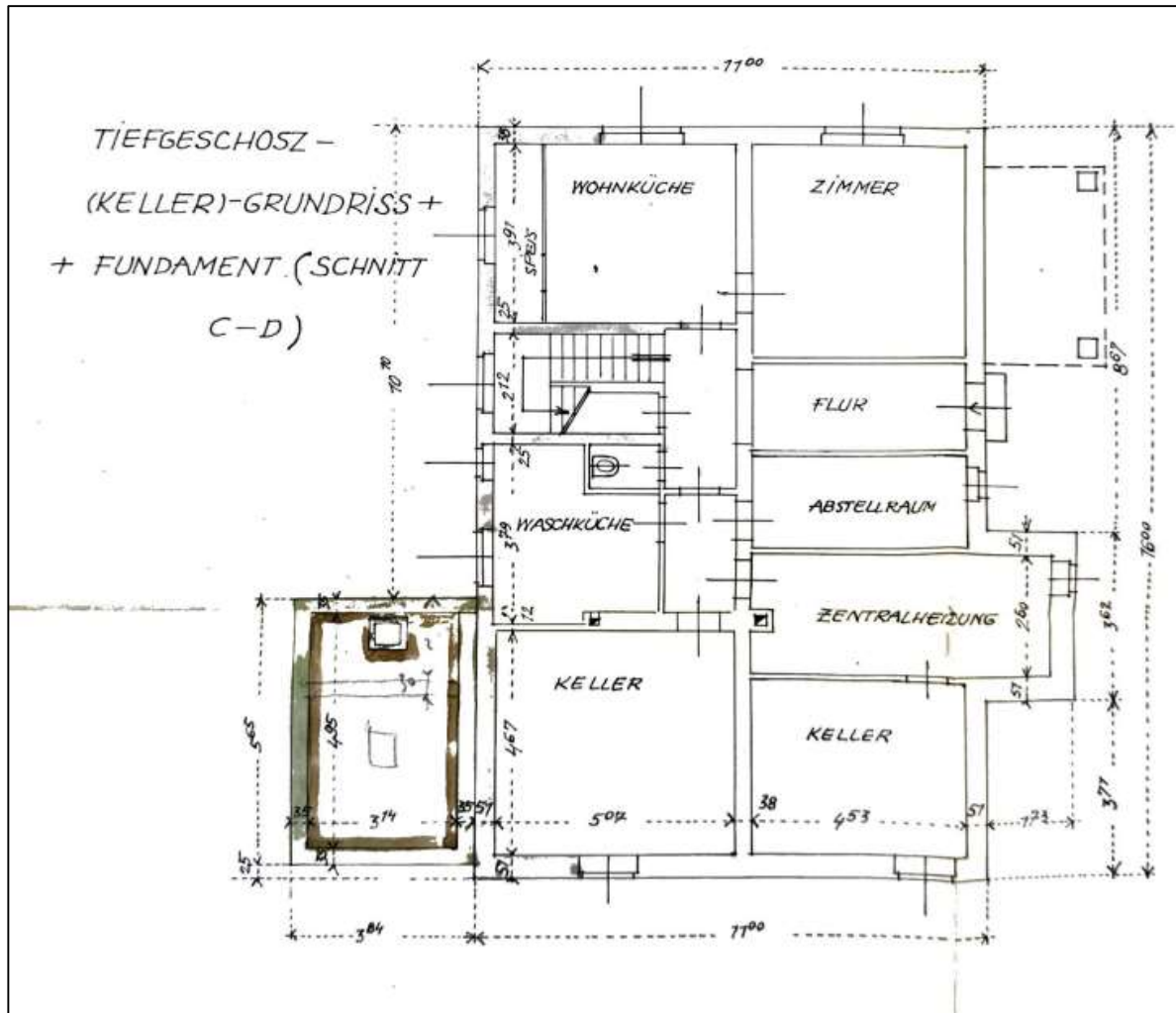
Südlich gelegenes Haus

Erdgeschoß

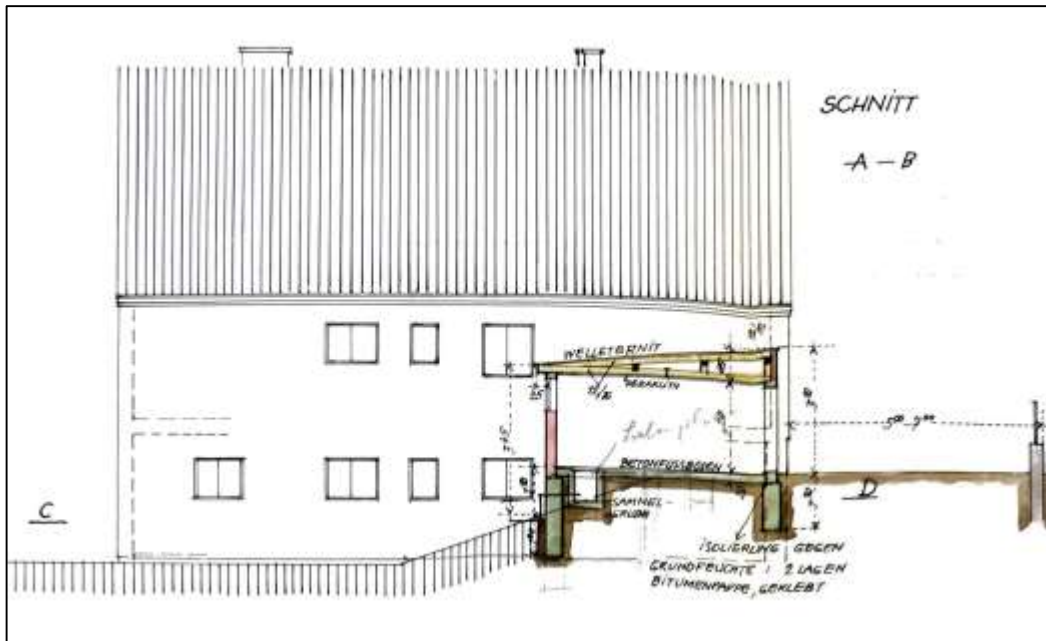
Dachgeschoß



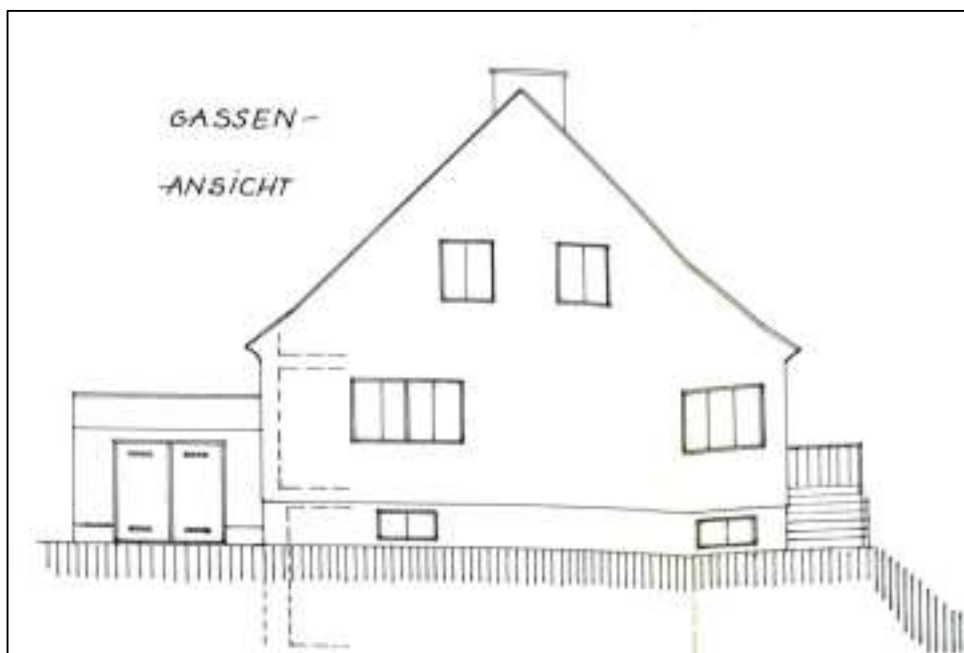
Kellergeschoß



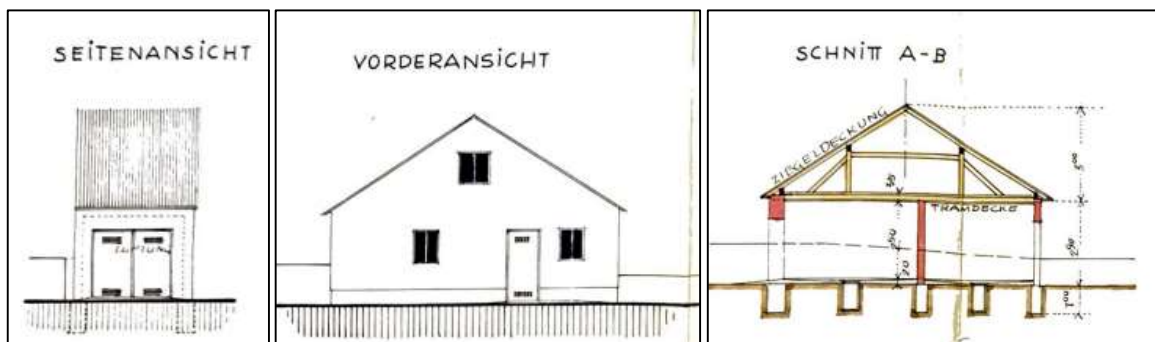
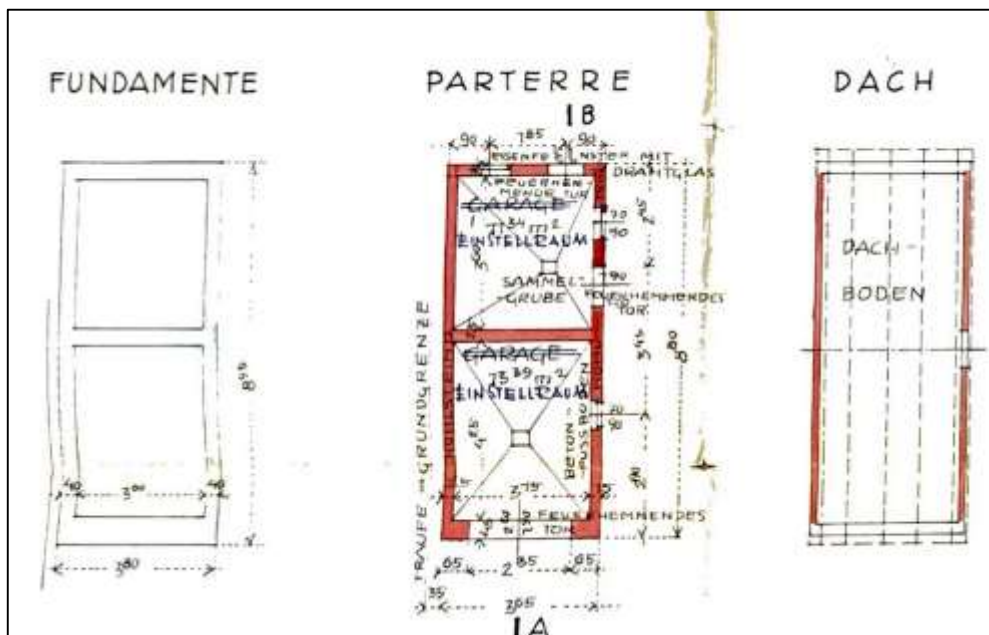
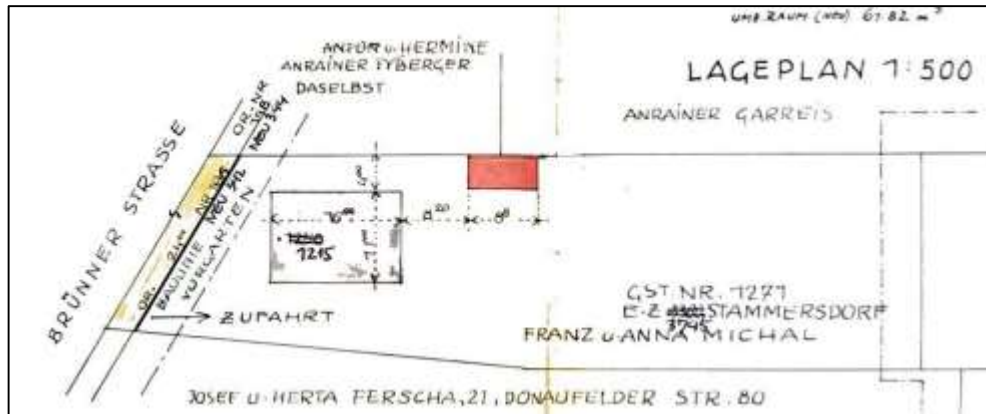
Schnitt



Ansicht



Nebengebäude



Quelle; Bauakt; Bearbeitung EHL

FOTODOKUMENTATION





WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes wie folgt:

Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) 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.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 14. Februar 2026
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag
- (besondere) **Bewertungsannahmen**
 - Im Befund unter Punkt „Forderungen“ sind die uns bekannten bzw. bekanntgegebenen Verpflichtungen abgebildet. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht und die Rechtsgrundlage nicht abschließend geprüft wurde. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung von Lasten.
 - In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Fensterrechte in Hinblick auf eine geschlossene Bebauung laut Flächenwidmungsplan bestehen. Es liegen keine Informationen hinsichtlich möglicher Fensterrechte vor.
 - In der Bewertung wird von Bestandsfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft ausgegangen.
 - Gemäß vorliegenden Bestätigungen der MA 19 wurde das südliche Bestandsgebäude nach 1945 sowie das nördliche Bestandsgebäude vor 1945 errichtet und es besteht für beide Bestandsgebäude kein öffentliches Interesse an der Erhaltung. Darüber erfolgte keine abschließende rechtliche Prüfung. Der Wertermittlung wird der Abbruch beider Bestandsgebäude zu Grunde gelegt.
 - Bäume dürfen entsprechend der Projektierung gemäß aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes entfernt werden.

Für die gegenständliche Bewertung ziehen wir das Residualwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Zur Ermittlung der Erlöse nach Fertigstellung im Residualwertverfahren ziehen wir das Vergleichswertverfahren heran.

RESIDUALWERTVERFAHREN

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Liegenschaft zu ermitteln.

Das Residualwertverfahren führt zur Ermittlung eines „Residuums“, welches im Falle einer Verwertung der Liegenschaft durch die Berücksichtigung von Baumaßnahmen und sonstigen Entwicklungskosten verbleibt. Beim Residualwertverfahren bzw. einer Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des „Residuums“, sie beruht auf Prognosen.

Die Projektkosten setzen sich aus Abbruch- und Entsorgungskosten sowie Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnung beinhaltet von den Sachverständigen recherchierte und gemäß ihren Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmungen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten sowie insbesondere auch Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Verkaufspreise im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen wurden durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten in die Bewertung ein.

Die Projektkosten werden dem Projekterlös, welcher nach Fertigstellung erzielt wird, gegenübergestellt. Da ein Projekt (üblicherweise) nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, wird im Rahmen der Wertermittlung auch ein marktüblicher Developergewinn berücksichtigt.

Die anfallenden Erwerbskosten für den Liegenschafts Kauf berücksichtigen die Maklerkosten, die Grunderwerbssteuer, die Grundbuchseintragungsgebühr, Notar- und Anwaltskosten sowie allfällige Consultingkosten.

Weiters halten wir fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhersehbaren Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben können, als in der Projektrechnung angenommen wird. Es wird jegliche Haftung für die tatsächlich zustande kommende Nutzfläche ausgeschlossen.

VERKAUFSERLÖSE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Für die Ermittlung des Verkaufserlöses wird im Rahmen des Residualwertverfahrens das Vergleichswertverfahren herangezogen. Das Vergleichswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

- § 4 (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- und 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.

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Aktuelle Marktdaten weisen zum Bewertungsstichtag auf eine verhaltene Marktaktivität unter erschwerten Rahmenbedingungen hin. Es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

ERZIELBARE NUTZFLÄCHE

Auf Basis der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen wird unter Heranziehung des online-Messtools von www.wien.gv.at die mögliche erzielbare Nutzfläche im Neubaufall berechnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Methodik lediglich eine überschlagsmäßige Kalkulation darstellt und keine Planung eines Ziviltechnikers ersetzt bzw. dem Genauigkeitsgrad nicht entspricht. Es wird sohin explizit darauf hingewiesen, dass es nach Vorliegen von Detailplanungen zu Abweichungen kommen kann, jedwede Haftung unsererseits wird diesbezüglich ausgeschlossen.

Eine Projektierung kann widmungsgemäß aus insgesamt zwei Baukörpern bestehen. Ein Baukörper („Bauteil 1“) kann im westlichen Bereich, entlang der Brünner Straße errichtet werden. Ein weiterer Baukörper („Bauteil 2“) ist gemäß Flächenwidmung im Gartenbereich möglich.

Die erzielbare Nutzfläche im Neubaufall stellt sich unter Berücksichtigung der geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen wie folgt dar:

erzielbare Nutzfläche Bauteil 1 (Brünner Straße)	
bebaubare Fläche lt. eigener Ausmessung	1.190 m ²
max. zulässige Gebäudehöhe (Bauklasse I)	7,5 m
Geschoßhöhe	3,0 m
Anzahl erzielbare Geschoße	2
zzgl. Dachgeschoß (max. 4,5 m überragende Dachhöhe)	1
erzielbare Geschoße gesamt	3
erzielbare BGF gesamt	3.570 m ²
Umrechnungsfaktor BGF/NF	0,7
erzielbare Nutzfläche	2.499 m ²

erzielbare Nutzfläche Bauteil 2 (Ragwurgasse)	
bebaubare Fläche lt. eigener Ausmessung	465 m ²
max. zulässige Gebäudehöhe (Bauklasse I)	6,5 m
Geschoßhöhe	3,0 m
Anzahl erzielbare Geschoße	2
zzgl. Dachgeschoß (max. 4,5 m überragende Dachhöhe)	0,75
erzielbare Geschoße gesamt	2,75
erzielbare BGF gesamt	1.279 m ²
Umrechnungsfaktor BGF/NUF	0,7
erzielbare Nutzfläche	895 m ²

Unter Berücksichtigung der ermittelten, erzielbaren Nutzfläche ergibt sich eine Stellplatzverpflichtung lt. Wiener Garagengesetz 2008 i .H. v. 34 Stellplätzen. Die Liegenschaft befindet sich in der Zone 3 (100% der Stellplatzverpflichtung sind zu erfüllen), die tatsächliche Anzahl der zu errichtenden Stellplätze beträgt daher 34.

Summe erzielbare Nutzfläche GESAMT gerundet	3.400 m ²
Summe Stellplätze	34 Stk

In Hinblick auf die Flächenausnutzbarkeit legen wir diese Nutzflächen der Bewertung zu Grunde. Im Zuge von Projektplanungen können sich entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhergesehenen Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben als derzeit angenommen.

BEWERTUNGSANSÄTZE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ERLÖSE NACH FERTIGSTELLUNG

Zur Ermittlung der Erlöse nach Fertigstellung im Residualwertverfahren wurden Vergleichstransaktionen für Erstbezugs-Wohnungen in zeitlicher und örtlicher Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft in der digitalen Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichts erhoben.

Die erhobenen Vergleichswerte beziehen sich auf die reine Nutzfläche inkl. Loggien. Es wurde eine Anpassung hinsichtlich der Lage der herangezogenen Vergleichstransaktionen nach sachverständiger Einschätzung durchgeführt.

Die Vergleichswerte 15 und 16 weisen in den ausgehobenen Kaufverträgen einen pauschalen Kaufpreis für Wohnung und Stellplatz auf. Zur Bereinigung der Vergleichswerte wurden jeweils € 25.000 je Stellplatz in Abzug gebracht.

Aufgrund des zeitlichen Nahbereichs und der aktuellen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung berücksichtigt.

lfd. Nr.	KG	EZ	TZ	KV-Datum	Kaufpreis	WNFL	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten
1	01616	3845	4387/2025	04.12.2025	€ 499.000	73,60 m ²	11,72			
2	01616	3654/3385	3219/2025	05.09.2025	€ 259.000	47,09 m ²		8,14 m ²		
3	01616	3654/3385	3218/2025	14.08.2025	€ 263.000	45,74 m ²		7,70 m ²		
4	01616	3654/3385	2698/2025	01.07.2025	€ 269.000	47,09 m ²		8,14 m ²		
5	01616	4724	3162/2025	04.08.2025	€ 291.804	50,21 m ²	4,24		5,23 m ²	47,93 m ²
6	01616	3385	2726/2025	21.07.2025	€ 375.000	69,38 m ²		7,20 m ²		
7	01616	3385	3754/2025	30.09.2025	€ 325.000	48,75 m ²		12,90 m ²	18,55 m ²	
8	01616	2190	270/2026	20.08.2025	€ 230.000	38,73 m ²		6,15 m ²		
9	01616	2051	3581/2025	12.09.2025	€ 249.000	41,42 m ²		7,96 m ²		
10	01616	2051	3202/2025	02.09.2025	€ 250.000	44,72 m ²		7,96 m ²		
11	01616	2051	2763/2025	16.07.2025	€ 267.850	44,72 m ²		7,96 m ²		
12	01616	2051	1059/2025	21.03.2025	€ 238.500	41,42 m ²		7,96 m ²		
13	01616	2051	1163/2025	21.03.2025	€ 255.000	44,72 m ²		7,96 m ²		
14	01616	2051	2763/2025	16.07.2025	€ 249.700	41,42 m ²		7,96 m ²		
15	01616	1874	1771/2025	30.04.2025	€ 235.000	46,06 m ²				
16	01616	1874	1967/2025	30.04.2025	€ 251.500	44,95 m ²			10,61 m ²	
17	01616	1874	2325/2025	02.06.2025	€ 220.000	43,43 m ²				

lfd. Nr.	TZ	KV-Datum	Kaufpreis	Wohnnutzfläche inkl. Loggia	Preis/m ² Wohnnutzfläche inkl. Loggia	Anpassung Lage	angepasster Vergleichswert	herangezogener Vergleichswert
1	4387/2025	04.12.2025	€ 499.000	85,32 m ²	€ 5.849	-5,00%	€ 5.556/m ²	€ 5.556/m ²
2	3219/2025	05.09.2025	€ 259.000	47,09 m ²	€ 5.500	-5,00%	€ 5.225/m ²	€ 5.225/m ²
3	3218/2025	14.08.2025	€ 263.000	45,74 m ²	€ 5.750	-5,00%	€ 5.462/m ²	€ 5.462/m ²
4	2698/2025	01.07.2025	€ 269.000	47,09 m ²	€ 5.712	-5,00%	€ 5.427/m ²	€ 5.427/m ²
5	3162/2025	04.08.2025	€ 291.804	54,45 m ²	€ 5.359	-5,00%	€ 5.091/m ²	€ 5.091/m ²
6	2726/2025	21.07.2025	€ 375.000	69,38 m ²	€ 5.405	-5,00%	€ 5.135/m ²	€ 5.135/m ²
7	3754/2025	30.09.2025	€ 325.000	48,75 m ²	€ 6.667	-5,00%	€ 6.333/m ²	€ 6.333/m ²
8	270/2026	20.08.2025	€ 230.000	38,73 m ²	€ 5.939	-5,00%	€ 5.642/m ²	€ 5.642/m ²
9	3581/2025	12.09.2025	€ 249.000	41,42 m ²	€ 6.012		€ 6.012/m ²	€ 6.012/m ²
10	3202/2025	02.09.2025	€ 250.000	44,72 m ²	€ 5.590		€ 5.590/m ²	€ 5.590/m ²
11	2763/2025	16.07.2025	€ 267.850	44,72 m ²	€ 5.989		€ 5.989/m ²	€ 5.989/m ²
12	1059/2025	21.03.2025	€ 238.500	41,42 m ²	€ 5.758		€ 5.758/m ²	€ 5.758/m ²
13	1163/2025	21.03.2025	€ 255.000	44,72 m ²	€ 5.702		€ 5.702/m ²	€ 5.702/m ²
14	2763/2025	16.07.2025	€ 249.700	41,42 m ²	€ 6.028		€ 6.028/m ²	€ 6.028/m ²
15	1771/2025	30.04.2025	€ 235.000	46,06 m ²	€ 5.102	-5,00%	€ 4.847/m ²	€ 4.847/m ²
16	1967/2025	30.04.2025	€ 251.500	44,95 m ²	€ 5.595	-5,00%	€ 5.315/m ²	€ 5.315/m ²
17	2325/2025	02.06.2025	€ 220.000	43,43 m ²	€ 5.066	-5,00%	€ 4.812/m ²	€ 4.812/m ²

Mittelwert	€ 5.525/m ²	€ 5.525/m ²
Ausreißer -30 %	€ 3.868/m ²	
Ausreißer +30 %	€ 7.183/m ²	
Mittelwert gerundet		€ 5.550/m ²

Der gerundete Mittelwert nach einem Ausreißertest von +/- 30 % beträgt € 5.550, --/m² Nutzfläche. Der ermittelte Vergleichswert wird als Bewertungsansatz für die Wohnungen herangezogen.

Für KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage konnten Vergleichstransaktionen zwischen € 20.000,--/Stück und € 30.000,--/Stück erhoben werden. Für die geplanten Stellplätze werden durchschnittlich € 25.000,--/ Stück angesetzt.

BEWERTUNGSANSÄTZE | RESIDUALWERTVERFAHREN

ABBRUCHKOSTEN BESTAND

Für den Abbruch beider Bestandsgebäude setzen wir pauschale Abbruchkosten i. H. v. € 50.000 an.

BAUKOSTEN

Die Baukosten zum Bewertungsstichtag bilden die Hauptparameter des Residualwertverfahrens und umfassen die Aufschließung, die Bauwerkskosten, die Einrichtung sowie die Außenanlagen. Da die Bauwerkskosten (Rohbau, Technik, Ausbau) den größten Kostenbestandteil im Rahmen des Residualwertverfahrens bilden, ist die Summe dieser Kosten entscheidend für die Höhe des Residuums. Wir haben betreffend die Bau- und Baunebenkosten umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmungen im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten sowie insbesondere die Empfehlungen für Herstellungskosten des Österreichischen Sachverständigenverbands (siehe „Der Sachverständige“, Heft 3/2025) in die Bewertung ein.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschöfige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:				
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)			aus Erhebung	
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel	
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2 % – 10 %	
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)			ca. 7 % – 20 %	
* Umsatzsteuer			20 %	
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:				
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5 % – 15 %	
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf	
* Erschwernisse			nach Bedarf	
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf	
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf	
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf	
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf	
Ergänzende Angaben:				
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30 %	
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu –10 %	
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40 % bis 70 %	
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20 % bis 50 %	

Quelle: „Der Sachverständige“, Heft 3/2025

Die reinen Baukosten setzen wir an mit

- brutto € 3.200,--/m² Nutzfläche
- brutto € 25.000,-- / Stellplatz.

BAUNESENKOSTEN UND UNVORHERGESEHENES

Die Baunebenkosten, d. h. die Kosten für Honorare und die Kosten für das Projektmanagement, zählen gem. ÖNORM B 1802-3 zu den Gesamtinvestitionskosten. Unter den Baunebenkosten werden in der Praxis insbesondere die Kosten für die Planungsleistungen und die Nebenleistungen gem. ÖNORM B 1801-1 verstanden. Während die Planungsleistungen die Positionen Allgemein sowie Bauherren- und Planungsleistungen umfassen, beinhalten die Kosten für die Nebenleistungen die Positionen Allgemein sowie Bau- und Planungsnebenleistungen.

Im bewertungsgegenständlichen Fall (Baugenehmigung nicht vorhanden) schätzen wir die Höhe der Baunebenkosten mit 16 % der gesamten Baukosten ein.

Weiters wird ein Prozentsatz von 3 % auf die Baukosten für Unvorhergesehenes zum Ansatz gebracht.

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen bilden gem. ÖNORM B 1802-3 einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens. In der ÖNORM B 1801-1 werden die Kosten für die Finanzierung der Baumaßnahmen während der Bauzeit einschließlich aller Nebenleistungen den Baunebenleistungen, welche eine Kostenposition der Baunebenkosten darstellen, zugerechnet. Die Höhe der Kosten für die Zwischenfinanzierung wird im Rahmen des Residualwertverfahrens unter Berücksichtigung eines marktadäquaten Eigen- und Fremdkapitalzinssatzes ermittelt. Wir schätzen die Höhe der Finanzierungskosten mit 6,00 % ein.

Bei der Ermittlung der Höhe der Finanzierungskosten wird davon ausgegangen, dass die Kosten über die Hälfte der Bauzeit oder die Hälfte der Kosten über die volle Bauzeit zu finanzieren sind und es wird angenommen, dass der aufgenommene Kredit nach dem Verkauf der Immobilienentwicklung vollständig getilgt ist oder in eine langfristige Finanzierung umgewandelt wird. Derartige Ansätze liefern einen Näherungswert für die tatsächliche Höhe der Finanzierungskosten. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird von einer Bauzeit von 1,5 Jahren und einem durchschnittlichen Ausschöpfungsgrad von 50 % ausgegangen.

VERMARKTUNGSKOSTEN

Die Vermarktungskosten der Immobilienentwicklung bilden einen Kostenbestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens gem. ÖNORM B 1802-3 und umfassen jene Kosten, die im Rahmen eines Verkaufes, einer Vermietung sowie des allgemeinen Marketings der Immobilienentwicklung anfallen. Unter den Kostenblock der Vermarktungskosten fallen insbesondere Provisionen für die Vermietung und den Verkauf, die an Immobilienmakler zu begleichen sind. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung setzen wir Vermarktungskosten in der Höhe von 2 % des erzielbaren Verkaufserlöses an.

DEVELOPER-GEWINN

Der Entwicklungsgewinn des Bauträgers bzw. Immobilienentwicklers, der auch als Developer Profit bezeichnet wird, ist ein Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten gem. ÖNORM B 1802-3 und stellt den für die Durchführung der Immobilienentwicklung unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung dar. Der Entwicklungsgewinn ist für die Initiierung und die Umsetzung der Immobilienentwicklung anzusetzen und hängt von der Größe, der Dauer und dem Typus der Immobilienentwicklung, der Wettbewerbssituation für das bebaute oder unbebaute Grundstück auf dem Immobilienmarkt sowie von der Höhe des Vorverwertungsgrades und des Fertigstellungsgrades ab.

Bei der Einschätzung des Entwicklungsgewinnes über den Zeitraum der Immobilienentwicklung werden bestimmte Risikoarten, wie Planungsrisiken, Baukostenüberschreitungen, Zeitverzögerungen oder Vermarktungsrisiken, abgedeckt, die bei den anderen Kostenpositionen des Residualwertverfahrens nur unzureichend berücksichtigt werden können. Es handelt sich dabei um eine Soll-Kennzahl, die durch eine hohe Prognoseunsicherheit gekennzeichnet ist.

Im gegenständlichen Fall gehen wir für das gegenständliche Projekt unter Berücksichtigung des Projektfortschritts von einem Developer-Gewinn in der Höhe von 10 % der Erlöse nach Fertigstellung aus.

BAUZEIT/ABZINSUNG

Aufgrund der angenommenen Projektentwicklungszeit bis zur Fertigstellung wird das Residuum abzüglich des Developergewinns sodann mit 6,00 % über 3,00 Jahre zum Stichtag des Gutachtens abgezinst.

ERWERBSNEBENKOSTEN

Als Erwerbsnebenkosten werden in der ÖNORM B 1802-3 jene Kosten bezeichnet, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. Die Erwerbsnebenkosten für den Grundstücksankauf umfassen die im redlichen bzw. gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendenden Nebenkosten, wie Vertragserrichtungskosten (z. B. Notar, Rechtsanwalt), Grundbucheintragungskosten, Grunderwerbsteuer und sonstige Transaktionskosten (z. B. juristische Beratung, Due Diligence-Kosten, Immobilienmaklergebühren).

In der gegenständlichen Bewertung gehen wir von Erwerbsnebenkosten in der Höhe von 8,0 % des abgezinsten Grundwertes aus.

TRAGFÄHIGER LIEGENSCHAFTSWERT ZUM STICHTAG

Der Projektwert nach Fertigstellung abzüglich der Errichtungskosten sowie des Developergewinns ergibt abgezinst den Wert der Projektliegenschaft unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten erzielbaren Nutzfläche.

RESIDUALWERTVERFAHREN

ERRICHTUNGSKOSTEN			
	NF / Stk	reine Baukosten /m ² , Stk	reine Baukosten
Abbruchkosten	pauschal		€ 50.000
Neuerichtung Wohnungen brutto	3.400 m ²	€ 3.200/m ²	€ 10.880.000
Neuerichtung PKW-Stellplätze brutto	34 Stk	€ 25.000/Stk.	€ 850.000
Reine Baukosten	3.400 m ²		€ 11.780.000
Baunebenkosten		16,00%	€ 1.884.800
Unvorhergesehenes		3,00%	€ 353.400
Baukosten inklusive Baunebenkosten			€ 14.018.200
Finanzierungskosten Bau (Ausschöpfungsgrad 50%)	18 Monate	6,00%	€ 630.819
Kosten für Verkauf und Marketing	2% des erzielbaren Verkaufspreises		€ 394.400
ERRICHTUNGSKOSTEN			€ 15.043.419

VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG			
	NF / Stk	erzielbarer Verkaufspreis/m ² / Stk	erzielbarer Verkaufspreis
Wohnungen	3.400 m ²	€ 5.550/m ²	€ 18.870.000
TG-Stellplätze	34 Stk	€ 25.000/Stk.	€ 850.000
VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG	3.400 m ²		€ 19.720.000

PROJEKTWERT			
Projektwert nach Fertigstellung			€ 19.720.000
Errichtungskosten			€ 15.043.419
Residuum			€ 4.676.581
abzüglich Developergewinn in % der Erlöse		10,00%	€ 1.972.000
Projektwert			€ 2.704.581
Projektwert abgezinst	3,00 Jahre	6,00%	€ 2.270.818
abzüglich Erwerbsnebenkosten		8,00%	-€ 168.209
Projektwert zum Stichtag			€ 2.102.610
LASTENFREIER VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG gerundet			€ 2.100.000
Projektwert / m ² Nutzfläche		3.400 m ²	€ 620/m ²

GUTACHTEN

Der **lastenfreie** Verkehrswert der Liegenschaft

A-1210 Wien, Brünner Straße 342-344, Ragwurgasse 14

inneliegend in

EZ 3745, KG 01616 Stammersdorf, BG Floridsdorf

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der erhobenen Unterlagen und Informationen, **der (besonderen) Bewertungsmaßnahmen** sowie der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

€ 2.100.000

(in Worten: Euro Zweimillioneinhunderttausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien



.....
Prok. Mag.(FH) Cornelia Auer, MRICS
PROJEKTLEITERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

§ 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“.

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert“ bzw. „Property Value“ gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

§ 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

§ 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenserstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

§ 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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 sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsammlers ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc. vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Furnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

§ 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

§ 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

§ 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

§ 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

§ 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

§ 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papiausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

§ 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

§ 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

§ 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

§ 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

§ 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

§ 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Austrian Standards Institute: ÖNORMEN** B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Hauswurz/Prader:
Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung



A-1210 Wien
Brünner Straße 342-344, Ragwurgasse 14

ANHANG

ERKENNTNIS DES VERWALTUNGSGERICHTS WIEN VOM 12.04.2022



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/679/2022-21
Andreas Eder

Wien, 12.4.2022

GZ: VGW-111/V/072/680/2022
Ulrike Grasl

Geschäftsabteilung: VGW-R

21., Brünner Straße 342
21., Ragwurgasse 14
EZ 3745, Kat.Gem. Stammersdorf

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde des Herrn Andreas Eder und der Frau Ulrike Grasl gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 01.12.2021, Aktenzahl MA37/388352-2021-1, mit welchem in Spruchpunkt I.) gemäß § 70a Abs. 8 Bauordnung für Wien (BO) u.a. die Einwendungen der Frau Ulrike Grasl und des Herrn Andreas Eder vom 05.11.2021 als verspätet eingebracht zurückgewiesen wurden,

zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird keine Folge gegeben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Ansuchen vom 31.3.2021 beantragte die Stix + Partner Immobilien GmbH (in der Folge: Bauwerberin) eine Bewilligung gemäß § 70a für die Errichtung einer Wohnhausanlage in Wien 21., Brünner Straße 342, EZ 3745, KG Stammersdorf.

Dem Ansuchen war eine Ziviltechnikerbestätigung gemäß § 70a BO angeschlossen. Die Behörde hat das Bewilligungsverfahren eingeleitet und die erforderlichen Dienststellen beigezogen.

Von der Bauführerin, der B&C Baubetriebs GmbH (Geschäftsführer Herr Baumeister Ing. Andreas Bereczki) wurde eine Baubeginnsanzeige erstattet und für den für 17.6.2021 der Baubeginn bekannt gegeben. Es wurde auch eine entsprechende Bautafel aufgestellt. Von der Behörde wurden am 23.6.2021 und 30.6.2021 Kontrollen durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass eine Hinweistafel vorhanden war und der Baubeginn nach Ansicht der Behörde tatsächlich gesetzt war (Vermerk: „Fundamentplatte hinter dem Abbruchobjekt, von der Straße nicht einsehbar“).

In der Folge erhoben mehrere Anrainer fristgerecht Einwendungen.

Aktenkundig ist ein Vermerk der Behörde, wonach das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anwendung des § 70a BO geprüft wurden und diese Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren erfüllt sind, sowie ein Aktenvermerk, wonach kein Untersagungsgrund vorliegt.

Mit Bescheid vom 20.10.2021 wurde die Bewilligung der Gehsteigauf- und -überfahrt erteilt und die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gestundet (Richtigstellung mit Bescheid vom 12.11.2021). Mit Schreiben vom 20.10.2021 wurden der Bauwerberin die Baupläne rückgemittelt, es wurde ihr mitgeteilt, dass die Frist des § 70a BO abgelaufen sei und Hinweise zu Fertigstellungsanzeige übermittelt.

Mit Schreiben vom 5.11.2021, bei der Behörde laut Eingangsstempel eingelangt am 22.11.2021, erhoben die „Miteigentümer der Ragwurzgasse 10“ (darunter auch Herr Andreas Christoph Eder und Frau Ulrike Grasl) einen „Einspruch zum Bauvorhaben Brünnerstraße 342-344/Ragwurzgasse“. Das Schreiben hat folgenden Wortlaut:

„Einspruch zum Bauvorhaben Brünnerstraße 342-344 / Ragwurzgasse

Die in der beiliegenden Unterschriftenliste angeführten Nachbarn aus der Ragwurzgasse 10, 1210 Wien, im Folgenden bezeichnet als „Beschwerdeführer“ beeinspruchen das Bauvorhaben Brünnerstraße 342-344 aus den unten genannten Gründen:

3

1) Entgegen des im Bauakt beiliegenden verkehrstechnischen Gutachtens sprechen sich die Beschwerdeführer gegen eine Zu- und Abfahrt zum geplanten Bauvorhaben über die Ragwurgasse aus. Die geplante Zu- und Abfahrt über diese einspurige Sackgasse zu führen ist nicht vorstellbar und den derzeitigen Anrainern auch nicht zuzumuten. Einerseits wird während der Bauphase der Verkehrsfluss in der Ragwurgasse über Gebühr gehemmt und die reguläre Benutzung der Hauszufahrten und der beiden Tiefgaragen der derzeitigen Anrainer drastisch erschwert. Andererseits ist mit einer über der normalen Bautätigkeit liegenden Lärm und Schmutzbelastung zu rechnen, da An- und Abfahrt mit schweren Baufahrzeugen über eine längere Bauphase unerträglich erscheint.

2) Wir entgegnen aufs schärfste die Stellungnahme der MA37 vom 5.7.2021 (siehe auch verkehrstechnisches Gutachten MA46), dass hinsichtlich Zu- und Abfahrten über die Ragwurgasse ein reibungsloser Verkehrsfluss gegeben sein sollte. Ein reibungsloses Miteinander in der einspurigen Sackgasse / Spielstraße unserer Kinder, widerspricht dem Ansatz hier zusätzliche 51 Stellplätze als Zu- und Abfahrt zu bedienen.

3) Entgegen dem verkehrstechnischen Gutachten ziehen wir als Beschwerdeführer die zusätzlichen aufkommenden Zu- und Abfahrten von Lieferanten, Versorgungs- und Entsorgungsbetrieben, Zustelldiensten die jetzt schon die Nervenkostüme der Anrainer über Gebühr beanspruchen ebenfalls in Betracht. Ein Rangieren ist für Lieferlastkraftwagen schon jetzt äußerst schwierig. Beispielsweise erreicht die Müllabfuhr die derzeit bereits bestehenden Liegenschaften nur im Rückwärtsgang und sorgt für nervenaufreibende Verzögerungen. Das alles über eine einspurige Sackgasse, mit kompakter Umkehrzone. Diese Staus, Wartezeiten und Verzögerungen sind mit den von der Abteilung für „Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten“ vorausgesetzten einfachen Tiefgaragenampelregelung (die nur diese neue Garage betrifft) logistisch nicht zu bewerkstelligen.

4) Zusätzliche Rangierräume wurden im gegenständlichen Bauantrag nicht angedacht und ausgeführt, sind aber aus unserer Sicht unerlässlich, da hier an einem Verkehrspunkt 3 Tiefgaragen und die bereits erwähnten Ver- und Entsorger zusammenkommen. Speziell zu Spitzenzeiten erscheint uns dieses Vorhaben jetzt schon zum Scheitern verurteilt.

5) Eine Anregung unsererseits wäre die Verlagerung entweder der Zu- und/oder der Ausfahrt zur Tiefgarage über die Brünnerstrasse 342 zu führen und nicht über die verkehrsberuhigte Sackgasse und dzt. sichere Spielstrasse, der Ragwurgasse.

6) Eine Nebenspur bzw. Ampelanlage in der Brünnerstrasse auf Höhe 340-344 erscheint uns als logistisch sinnvollste Lösung um den Anrainern als auch den zuziehenden Bewohnern die gebührende Ruhe und Wohnqualität bieten zu können.

7) Entgegen der Zusage von Vertretern der Bezirksvorstehung im Jahr 2015 (Frau Bezirksrat Czermak) hat man uns bei diesem, im Vergleich zum letzten abgewiesenen Bauvorhaben, nicht in die Bauverhandlungsphase eingebunden. Damals beim Bauvorhaben ÖSW wurden diese Punkte ebenso mit Nachdruck eingebracht. In dieser Sitzung wurden die eingebrachten Kritikpunkte im Sinne der Anrainer positiv zur Kenntnis genommen. Eine Verhinderung der Nachverdichtung dieses Naherholungsgebiets am Rendezvousberg fand in den damaligen Sitzungen der Baubehörde und Bezirksvertretungen Gehör. Eine ablehnende Haltung von Seiten der Bezirksvorstehung sowie die Unterstützungszusage gegen weitere Monsterprojekte am Rendezvousberg, war der Fall.

Wir fordern daher einen Lokalausweis betreffend der beeinspruchten Zu- und Abfahrtsituation.

In der Beilage finden Sie die Unterschriftenliste zum Einspruch gegen das Bauvorhaben Brünnerstraße 342-344, 1210 Wien."

Mit Spruchpunkt I.) des Bescheides vom 1.12.2021 wurden diese Einwendungen als verspätet zurückgewiesen. Die Einwendungen der Frau Dolzer-Rill wurden in Spruchpunkt II.) als unzulässig zurückgewiesen.

Der Bescheid wurde Herrn Andreas Christoph Eder laut aktenkundigem Rückschein am 17.12.2021 durch Hinterlegung zugestellt. Frau Ulrike Grasl wurde der Bescheid laut aktenkundigem Rückschein am 16.12.2021 zugestellt.

Mit Schreiben vom 10.1.2022 erhoben Herr Ing. Andreas Eder und Frau Ulrike Grasl (in der Folge: Beschwerdeführer) Beschwerde gegen diesen Bescheid und beantragten die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien, die ersatzlose Behebung des Bescheides in eventuelle Zurückverweisung der Sache an die Behörde zur Durchführung eines ordnungsgemäßen Bauverfahrens in eventuelle Gewährung von Parteiengehör und eine Abänderung des Bescheides.

Die Beschwerdeführer begründen ihre Beschwerde dahingehend, dass die Behörde aufgrund der Einreichung eines kleinvolumigen Bauvorhabens nur ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt habe. Der Baubeginn am 17.6.2021 sei von der Bauwerberin nicht eingehalten worden. Entgegen der Ausführungen im angefochtenen Bescheid sei zwar eine Hinweistafel angebracht worden und es habe mit Gärtnergerät eine Unkrautvernichtung stattgefunden, es

sei jedoch kein Baubeginn erfolgt. Ein solcher sei laut Fotodokumentation der Beschwerdeführer auch am 10.1.2022 noch nicht erfolgt.

Die Behörde habe die Anrainer zu für deren Lebensraum wichtigen Punkten, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsbewegungen und die prekäre Parkplatzsituation in der Ragwurgasse, nicht eingebunden, sondern den nunmehr angefochtenen Bescheid ausgestellt.

Die Beschwerde sei rechtzeitig, zumal die Zustellung des Bescheides am 16.12.2021 erfolgt sei. Sie sei auch zulässig, da die Beschwerdeführer als Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft Anrainer gemäß § 134 Abs. 3 3. Satz BO seien. Die Parteistellung sei nicht präkludiert, da die Beschwerdeführer in der letzten Verhandlung 2015 Einwendungen erhoben hätten. Seitdem hätte keine weitere Verhandlung stattgefunden, sodass die Beschwerdeführer zum aktuellen Einreichplan keine Einwendungen hätten vorbringen können.

Die Bauwerberin hätte, wie schon oben ausgeführt, am 17.6.2021 keinen Baubeginn gesetzt.

Die Beschwerdeführer würden sich, entgegen dem aktenkundigen Verkehrsgutachten, gegen eine Zu- und Abfahrt zum geplanten Bauvorhaben über die Ragwurgasse aussprechen, da es sich dabei um eine einspurige Sackgasse handle und während der Bauphase mit einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses und der Zufahrt zu Hauszufahrten und Garagenzufahrten in der Ragwurgasse zu rechnen sei. Ein reibungsloser Ablauf sei bei Berücksichtigung der zusätzlichen 51 Stellplätze nicht möglich. Schon jetzt gebe es Probleme mit der Zu- und Abfahrt von Lieferfahrzeuge und Fahrzeugen der Müllabfuhr. Auch die geplante Ampelregelung könne an dieser Problematik nichts ändern, da sie nur für die Bewohner der neuen Wohnhausanlage gelten würde. Zusätzliche Rangierräume seien nicht eingeplant worden.

Es bestehe weiters schon jetzt eine prekäre Parkplatzsituation.

Eine sinnvolle Lösung könne in der Verlegung der Zu- und Abfahrt in die Brünnerstraße liegen.

Das geplante Bauvorhaben sei im Vergleich zu den Nachbarhäusern unverhältnismäßig groß und völlig überdimensioniert. Der Planung liege der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zugrunde. Es werde vermutet,

dass dieser Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gleichheitswidrig und daher gesetzes- und verfassungswidrig sei.

Der Beschwerde ist eine Fotodokumentation des zu bebauenden Grundstückes beigegeben.

Die Beschwerde wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht. Mit Schriftsatz vom 8.2.2022 gab die Bauwerberin eine Stellungnahme ab, in der sie zunächst zum Umfang der Parteistellung der Nachbarn im Baurecht ausführte. Sie brachte weiters vor, dass das gegenständliche Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO durchgeführt wurde, da den Einreichunterlagen eine Bestätigung eines Ziviltechnikers über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften angeschlossen war. Die Behörde habe nicht binnen eines Monats ab Einreichung (31.3.2021) mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt seien oder deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar sei. Der Baubeginn am 17.6.2021 sei daher zulässig gewesen.

Die Anrainer hätten die Möglichkeit gehabt, binnen drei Monaten nach Baubeginn Einwendungen gemäß § 134a BO vorzubringen. Eine spätere Erlangung der Parteistellung sei gemäß § 70a Abs. 8 iVm § 134 Abs. 4 BO ausgeschlossen. Aus diesem Grund habe die Behörde die Einwendungen der Beschwerdeführer mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid als verspätet zurückgewiesen.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer hält die Bauwerberin unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs fest, dass sehr wohl ein Baubeginn gesetzt worden sei. Unter Beginn der Bauausführung sei jede auf die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen, wobei es – insofern das Gesetz darüber keine näheren Bestimmungen treffe – unerheblich sei, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen.

Im vorliegenden Fall sei der Baubeginn durch die Fundamentierung einer Bodenplatte an der Ostseite der Liegenschaft gesetzt worden (der Stellungnahme sind entsprechende Planunterlagen angeschlossen, aus denen die Größe und Lage dieser Bodenplatte ersichtlich sind). Die Bodenplatte sei am 17.6.2021 betoniert worden. Dieser Baubeginn sei in der Baubeginnsanzeige mitgeteilt und von Mitarbeitern der Behörde kontrolliert worden. Aus dem Bewehrungsprotokoll

der TOMS ZT GmbH vom 21.6.2021, 15 Uhr, gehe hervor, dass die Fundamentierung der Bodenplatte zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt gewesen sei.

Am 18.11.2021, somit fünf Monate nach Baubeginn, hätten die Beschwerdeführer Einwendungen erhoben. Diese seien zu Recht als verspätet zurückgewiesen worden.

Zum inhaltlichen Vorbringen sei festzuhalten, dass sich dieses nicht auf subjektiv-öffentliche Rechte gemäß § 134a BO beziehe.

Der Stellungnahme sind mehrere Beilagen angeschlossen („Bewehrungsabnahmeprotokoll Fundierung Bodenplatte“ vom 21.6.2021, planliche Darstellung der „vorgezogenen Baumaßnahme“, Foto der Bodenplatte).

Aufgrund der Beschwerde wurde am 8.4.2022 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Die Beschwerdeführer haben in ihrer Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt. Der Beschwerdeführer hat mit E-Mail vom 29.3.2022 um Verlegung der mündlichen Verhandlung ersucht und mitgeteilt, dass er aus beruflichen Gründen an der Teilnahme verhindert sei. Es sei ihm in der Kürze nicht möglich, einen mit der Sachlage vertrauten Vertreter zu finden. Dem Beschwerdeführer wurde mitgeteilt, dass eine Verlegung aufgrund des hohen Termindruckes am Verwaltungsgericht Wien nicht möglich sei, er sich aber vertreten lassen könne.

Die Beschwerdeführerin teilte mit E-Mail vom 8.4.2022 mit, dass sie erkrankt sei und an der Verhandlung nicht teilnehmen könne.

Da beide Beschwerdeführer nicht nachgewiesen haben, dass sie durch ein begründetes Hindernis am Erscheinen zur mündlichen Verhandlung gehindert waren, obwohl darauf in der Ladung zur mündlichen Verhandlung hingewiesen wurde, wurde die Verhandlung in ihrer Abwesenheit durchgeführt.

Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Aus den von der Bauwerberin vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass gegenständlich auf der zu bebauenden Liegenschaft eine betonierte Bodenplatte mit einer Fläche von etwa 5 m x 5 m errichtet wurde. Die Bauwerberin führt dazu aus, dass es sich dabei um einen Teil der Umsetzung des bewilligten

Bauvorhabens handle. Aus der betonierten Fläche würde der Bewehrungsstahl herausstehen, ein Anbauen an diese Bodenplatte sei daher möglich. Die Bodenplatte sei bis dato die einzige Baumaßnahme, die zur Umsetzung des Projektes gesetzt wurde. Darüber hinaus seien lediglich Vorbereitungsarbeiten, wie das Entfernen von Bewuchs, erfolgt.

Die Vertreterin der Behörde teilt mit, dass Mitarbeiter der MA 37, die für die Bauinspektion zuständig sind, sich die Baumaßnahme angesehen hätten und diese als Baubeginn angesehen hätten. Entsprechendes sei auch im Befund des Prüflingenieurs zu entnehmen. Es habe daher kein Grund bestanden, am Baubeginn zu zweifeln.

Herr Ing. Andreas Bereczki gab als Zeuge unter Wahrheitspflicht vernommen Folgendes an:

Der Zeuge gibt an, dass er Eigentümer der Bauführerin B & C BaubetriebsgmbH und Geschäftsführer dieser Gesellschaft sei. Er habe den Baubeginn, wie aus dem Akt ersichtlich, für den 17.06.2021 angezeigt. Er sei beauftragt gewesen, eine Bodenplatte in der aus der Beilage ./1 ersichtlichen Größe und Ausführung und der vom Geometer vorgegebenen Lage zu errichten. Er habe dies plangemäß durchgeführt. Aus welchen Gründen genau dieser Teil der Bodenplatte an genau dieser Stelle errichtet worden sei, könne er nicht angeben. Es sei üblich, Bodenplatten in einzelnen Abschnitten zu errichten. Dazu sei die aus der Beilage ./1 ersichtliche Anschlussbewehrung notwendig. Es sei jedoch nicht üblich, lediglich einen Teil der Bodenplatte zu errichten und mit den Bauarbeiten dann nicht fortzufahren.

Befragt vom Vertreter der Bauwerber gibt der Zeuge weiters an:

Es handelt sich bei der aus Beilage ./1 ersichtlichen Baumaßnahme um den Beginn der Errichtung der Bodenplatte für das Gesamtgebäude.

Der Zeuge gibt auf Frage der Verhandlungsleiterin an, dass er nur einen Auftrag für die Errichtung des Teiles der Bodenplatte gehabt habe. Er habe keinen Auftrag für weitere Arbeiten an der Bodenplatte bzw. für die Errichtung des Gebäudes.

Es werden keine zusätzlichen Fragen an den Zeugen gestellt. (...)

Der Bauwerbervertreter teilt mit, dass derzeit auf Grund von Materialmangel und Liquiditätsproblemen der Bauunternehmen eine Reihe von Baustellen stillstehe.

Die Behördenvertreterin teilt mit, dass von anderen Anrainern die Frist für die Einbringung von Einwendungen eingehalten worden sei und auch Akteneinsichten gemacht wurden. Es ist für die Behörde nicht nachvollziehbar, weshalb die Beschwerdeführer dies nicht auch zeitgerecht getan haben, zumal die Bautafel mit den erforderlichen Informationen fristgerecht errichtet wurde."

Aufgrund des Akteninhalts und es Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Auf der Liegenschaft in Wien 21., Ragwurgasse 14 ident Brünner Straße 342, EZ 3745, KG Stammersdorf, soll eine Wohnanlage errichtet werden. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft in Wien 21., Ragwurgasse 10, EZ 2617, KG Stammersdorf. Diese Liegenschaft hat mit der zu bebauenden Liegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze. Die Beschwerdeführer sind daher Anrainer der zu bebauenden Liegenschaft im Sinne des § 134 Abs. 3 BO.

Von der Behörde wurde aufgrund der Einreichung der Bauwerberin vom 31.3.2021, der eine Bestätigung eines Ziviltechnikers über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften angeschlossen war, ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO durchgeführt. Eine Benachrichtigung gemäß § 70a Abs. 2 BO oder eine Untersagung der Bauführung gemäß § 70a Abs. 4 BO erfolgte nicht.

Die B&C Baubetriebs GmbH hat als Bauführerin eine Baubeginnsanzeige erstattet, wonach am 17.6.2021 der Baubeginn erfolgte. Es wurde auch eine entsprechende Bautafel aufgestellt. Herr Baumeister Ing. Andreas Bereczki ist Geschäftsführer der B&C Baubetriebs GmbH. Ein Mitarbeiter der Behörde hat am 23.6.2021 und 30.6.2021 Kontrollen durchgeführt und festgestellt, dass eine Hinweistafel vorhanden war und eine von der Straße nicht einsehbare Fundamentplatte hinter dem Abbruchobjekt hergestellt wurde. Er hat darüber jeweils einen Aktenvermerk angefertigt, der sich im Behördenakt befindet.

Am 17.6.2021 wurde auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ein etwa 5 m mal 5 m großer Teil der Fundamentplatte betoniert, aus der der Bewehrungsstahl heraussteht (siehe das mit der Stellungnahme der Bauwerberin vorgelegte Foto), sodass weitere Teile der Fundamentplatte daran angeschlossen werden könnten. Dies wurde von Herrn Baumeister Ing. Andreas Bereczki in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien zeugenschaftlich bestätigt. Aus den von der Bauwerberin mit ihrer Stellungnahme vorgelegten Planunterlagen geht hervor, dass sich dieser Teil der Fundamentplatte in Bereich der Stiege 2, TOP 2, des zu errichtenden Gebäudes befindet und damit einen Teil

der Bodenplatte des Gesamtgebäudes bildet. Weitere Baumaßnahmen sind bis dato noch nicht erfolgt.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 70a Abs. 1 BO findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung, wenn den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers angeschlossen wird, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind.

Gemäß § 70a Abs. 8 BO können Nachbarn (§ 134 Abs. 3) ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

Gemäß § 124 Abs. 2 und 2a BO hat der Bauführer den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen auf Grund von Bauanzeigen (§ 62) spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüfsingenieur (§ 127 Abs. 3) bekanntzugeben. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet.

(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenz die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche

Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Die Behörde ist zu Recht davon ausgegangen, dass das Schreiben vom 5.11.2021, bei der Behörde eingelangt am 22.11.2021, Einwendungen und keine Beschwerde darstellt, obwohl sich die Einbringer darin als „Beschwerdeführer“ bezeichnen. Dies geht schon aus dem Inhalt des Schreibens hervor, der sich gegen das Bauprojekt und nicht gegen einen Bescheid oder eine Erledigung der Behörde richtet. Die Einbringer haben das Schreiben zwar als „Einspruch“ bezeichnet, es enthält aber keinen Beschwerdeantrag. Das Schreiben ist weiters an die Behörde und nicht an das Verwaltungsgericht Wien adressiert. Schließlich führen die Beschwerdeführer auch in ihrer Beschwerde gegen den von ihnen angefochtenen Bescheid nichts Gegenteiliges aus.

Zum Beschwerdevorbringen ist Folgendes festzuhalten:

Erfolgt eine Einreichung unter Vorlagen einer im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, dass die Einreichunterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, so hat die Behörde ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO durchzuführen. Es besteht diesbezüglich keine Wahlmöglichkeit der Behörde. Das Gesetz sieht auch nicht vor, dass die Anwendung dieses Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a BO auf kleinere Bauvorhaben beschränkt wäre.

§ 70a Abs. 8 BO sieht vor, dass die Nachbarn ab Einreichung des Bauvorhabens bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn Einwendungen erheben und damit beantragen können, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen.

Gegenständlich erfolgte die Einreichung des Bauvorhabens am 31.3.2021. Die Baubeginnsanzeige gibt den Baubeginn mit 17.6.2021 an. Unbestritten blieb, dass Hinweistafeln gemäß § 124 Abs. 2a BO angebracht wurden, die Beschwerdeführer wenden aber ein, dass keine für einen Baubeginn geeignete Baumaßnahme gesetzt worden sei.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ist als Baubeginn jede auf die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen, wobei es - insofern das Gesetz darüber keine näheren Bestimmungen trifft - unerheblich ist, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen. Bereits die Errichtung eines kleinen Teiles eines Fundamentes ist daher schon als Baubeginn anzusehen, soweit er der Herstellung des Vorhabens dient.

Im vorliegenden Fall wurde ein Teil der Fundamentplatte des zu errichtenden Gebäudes betoniert. Dabei wurde so vorgegangen, dass Anschlussstücke der Stahlbewehrung aus der Seite der Fundamentplatte ragen, sodass weitere Teile der Fundamentplatte angeschlossen werden könnten. Die Fundamentplatte befindet sich im Bereich des zu errichtenden Gebäudes, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass es sich dabei um eine auf die Errichtung des bewilligten Gebäudes gerichtete Baumaßnahme handelt.

Dass es sich dabei nur um einen kleinen Teil der gesamten Fundamentplatte handelt, steht der Tatsache, dass sie der Errichtung des Gebäudes dient, ebenso wenig entgegen, wie ihre Uneinsehbarkeit von der Straße. Dass den Beschwerdeführern der Baubeginn unbekannt gewesen wäre, können sie im Hinblick darauf, dass sie nicht bestritten haben, dass die Bautafeln ordnungsgemäß angebracht wurden, nicht mit Erfolg behaupten.

Der Baubeginn erfolgte somit am 17.6.2021. Die Beschwerdeführer sind Anrainer der zu bebauenden Liegenschaft. Sie hätten binnen drei Monaten ab dem 17.6.2021 Einwendungen gegen das Bauvorhaben erheben können. Sie haben jedoch erst mit Schreiben vom 5.11.2021, bei der Behörde eingelangt am 22.11.2021, Einwendungen erhoben. Diese Einwendungen sind verspätet.

Zum inhaltlichen Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend den von ihnen befürchteten Einfluss des Bauvorhabens auf die Verkehrssituation, zu der befürchteten Belästigung im Zuge der Bauausführung, zur Überdimensionierung des Bauprojektes und einer möglichen Gleichheitswidrigkeit des anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass Gegenstand des Beschwerdeverfahrens nur die Frage ist, ob die Zurückweisung der Einwendungen der Beschwerdeführer zulässig war. Dies ist, wie oben dargestellt, der Fall, weshalb die Beschwerdeführer keine Parteistellung erlangt haben und

auch nicht erfolgreich ein inhaltliches Vorbringen gegen das Bauvorhaben erstaten können.

Der Beschwerde war aus den oben dargestellten Erwägungen keine Folge zu geben. Für die von den Beschwerdeführern in eventu beantragte Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde sieht das Gericht keinen Anlass, zumal der entscheidungswesentliche Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde bzw. im Beschwerdeverfahren ergänzt werden konnte.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr.ⁱⁿ Lettner

Ergeht an:

- 1) Herrn Andreas Eder, 2232 Deutsch Wagram, Hagergasse 12, **RSb**
- 2) Frau Ulrike Grasl, 1210 Wien, Ragwurgasse 10/6, **RSb**
- 3) ST Liegenschaftsentwicklungs GmbH, z.H. HSP Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Gonzagagasse 4, **RSb**
- 4) Stix + Partner Immobilien GmbH, z.H. HSP Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Gonzagagasse 4, **RSb**
- 5) Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben, 1200 Wien, Dresdner Straße 82/3. Stock, mit Akt, per Mail an ggo.kleinvolumig@ma37.wien.gv.at, **ZNW**

Quelle: Baupolizei Wien; Bearbeitung: EHL