

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes
der 1/2-Miteigentumsanteile (B-LNR 1)
im Rahmen des Insolvenzverfahrens mit der Geschäftszahl 6 S 62/26y-3
der Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projekterrichtungs GmbH in Liqu
an der Liegenschaft:

**EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa,
per Adresse Scheunenstraße, 1100 Wien,**

im Auftrag von
Dr. Katharina Widhalm-Budak als Insolvenzverwalterin der Scheunenstraße
GSTNr 100/2 Projekterrichtungs GmbH in Liqu.,
Landstraßer Hauptstraße 1/2, 1030 Wien.

Bewertungstichtag		17.06.2026
Verkehrswert Liegenschaft gesamt gerundet	EUR	660.000,00
Verkehrswert 1/2 – Miteigentums-Anteile (B-LNR 1) gerundet	EUR	297.000,00
Grundstücksfläche (GST-Fläche)		30.000,00 m²

Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Zweck	5
2.3	Befundaufnahme	5
2.4	Bewertungstichtag	5
2.5	Grundlagen und Unterlagen	6
2.5.1	Allgemeine Grundlagen und Unterlagen	6
2.5.2	Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	7
2.5.3	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen	7
2.5.4	Quellen Erhebungen Zahlen/Fakten, Makro-/Mikrolage	8
2.6	Vorbemerkungen	8
2.6.1	Rechtliche Voraussetzung und Qualifikation	8
2.6.2	Besondere Bestimmungen für Privatgutachten	9
2.6.3	Bewertungsgrundlagen – Gutachtensunterlagen	9
2.6.4	Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1	10
2.6.5	Wertstellung der Beträge (inklusive/exklusive Umsatzsteuer)	10
2.6.6	Ergebnis einer Wertermittlung	10
2.6.7	Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz (KI)	11
3	BEFUND	12
3.1	Lagebeschreibung	12
3.1.1	Makrolage	12
3.1.2	Mikrolage	14
3.2	Liegenschafts- / Grundstücksbeschreibung	16
3.2.1	Standort	16
3.2.2	Grundstückskonfiguration	16
3.2.3	Anschlüsse an der Grundstücksgrenze	16
3.2.4	Verkehrsaufschließung (öffentlich und privat)	16
3.2.5	Flächenwidmung	17
3.2.6	Lärmimmissionen	22
3.2.7	Dichteausnutzung (Baulandreserve)	22
3.2.8	Stand der Baugenehmigung	22
3.2.9	Grundstückrisiken	22
3.3	Rechtliche Erhebungen	24
3.3.1	Grundbuch allgemein	24
3.3.2	Rechte und Lasten	24
3.3.3	Eigentümer	28

3.3.4	Vertragssituation	28
3.4	Allgemeine Liegenschaftsbeschreibung	28
3.4.1	Allgemeine Liegenschaftsbeschreibung	28
3.4.2	Ertragssituation	29
3.4.3	Fotodokumentation	29
4	GUTACHTEN	31
4.1	Allgemeines	31
4.2	Verfahrenswahl	31
4.3	Bewertung	31
4.3.1	Vergleichswertverfahren – Ablaufschema	31
4.3.2	Bodenwertermittlung Allgemein	34
4.3.3	Parameter der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften	35
4.3.4	Ermittlung des Bodenpreises	35
4.3.5	Bewertung der Miteigentumsanteils	41
4.4	Drittverwertbarkeit	42
5	ERGEBNIS	43
6	BEILAGEN	44
6.1	Verzeichnis Abkürzungen	45
6.2	Grundbuchauszug	46
6.3	HORA-Pass	50
6.4	Lärmimmissionen (Auszug Lärmkataster)	52
6.5	Erläuterungen, rechtliche und technische Hinweise	53

1 ÜBERSICHT

Die im Folgenden zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten bieten.

<u>GRUNDSTÜCKSDATEN</u>	
Grundbuch:	EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa
Adresse:	Scheunenstraße, 1100 Wien
Grundstücksfläche:	30.000,00 m ²
Eigentümer:	1/2-Anteile Scheunenstraße GSTNr. 100/2 Projekterrichtungs GmbH, 1/2 Anteile "Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Widmung/Dichte:	L, BB1 (ländliche Gebiete, Besondere Bestimmungen 1)
Aufschließung:	Strom, Wasser, Kanal an der Grundstücksgrenze (im Verlauf der Scheunenstraße) vorhanden

2 ALLGEMEINES

2.1 Auftrag

Dem Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger wurde von Frau Dr. Katharina Widhalm-Budak als Insolvenzverwalterin der Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projekterrichtungs GmbH in Liqu., Landstraßer Hauptstraße 1/2, 1030 Wien, am 01.06.2026 der Auftrag erteilt, den Verkehrswert der 1/2-Miteigentumsanteile (B-LNR 1) an der Liegenschaft EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa, mit der Adresse Scheunenstraße, 1100 Wien zu ermitteln. Es handelt sich beim gegenständlichen Auftrag um ein Gutachten zur Vorlage im Insolvenzverfahren.

2.2 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 2 LBG 1992, BGBl 150/1992 und dient dem Auftraggeber ausschließlich als Information und zur Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Insolvenzverfahrens Aktenzeichen 6 S 62/26y-3. Eine Weitergabe des Gutachtens darf nur vom Insolvenzverwalter in den Fällen erfolgen, wo dies für die Insolvenzabwicklung notwendig und zweckmäßig ist. Darüber hinaus ist eine Weitergabe nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt.

2.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung durch Herrn SV Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS sowie Frau SV Lorena Hillinger, MSc am 17.06.2026 um 09:00 Uhr in Anwesenheit von Frau Friederike Sandbichler, deren Sohn SV Dipl.-Ing. Markus Sandbichler, Rechtsanwalt Mag. Michael Bodmann, MSc, sowie SV Dr. Ferdinand Deim. Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Es konnten bei der Befundaufnahme nur die Außenflächen besichtigt werden.

2.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 17.06.2026 festgesetzt.

2.5 Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen sowie die Erhebungen des Sachverständigen der für das Gutachten notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.5.1 Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- *Bienert*, Bewertung von Spezialimmobilien² (2019)
- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*, Sachverständige (online)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2019)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, StF: BGBl. Nr. 150/1992
- *Deixler-Hübner* (Hrsg), Exekutionsordnung - Kommentar, 30. Lfg (2020)
- ÖNORM B 1800 (01.08.2013, Beiblatt 1.1.2014), Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Anlagen
- ÖNORM B 1801-1 (01.12.2015), Bauprojekt und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung
- ÖNORM B 1802-1 (01.03.2022), Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM EN 15221-6 (01.12.2011, Normenentwurf 01.12.2018), Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Stabentheiner*, Liegenschaftsbewertungsgesetz² (2005)

2.5.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle/Fotodokumentation vom 17.06.2026 um 09:00 Uhr in Anwesenheit von Frau Friederike Sandbichler, deren Sohn SV Dipl.-Ing. Markus Sandbichler, Rechtsanwalt Mag. Michael Bodmann, MSc, sowie SV Dr. Ferdinand Deim
- Grundbuchauszug vom 01.06.2026 (Quelle: Verrechnungs- und Übermittlungsstelle des Bundes, EDV-Technik Dipl.-Ing. Went GMBH)
- Auszug Katastermappenplan vom 01.06.2026 (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)
- Auszug Flächenwidmungsplan vom 01.06.2026 (Quelle: Geodatenserver Stadt Wien)
- Auszug Stadtplan/Luftbild vom 01.06.2026 (Quelle: google maps/Quelle: google maps)
- Auszug Verdachtsflächen-/Altlastenkataster Umweltbundesamt vom 01.06.2026 (Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/)
- Erhebungen im Lärmkataster vom 01.06.2026 (Quelle: www.maps.laerminfo.at)
- Erhebungen Hangrutschungs-, Hochwasser- und Oberflächenwasserrisiko und Gefahrenzonenplan Wildbach und Lawinen vom 01.06.2026 (Quelle: <http://www.hora.gv.at>, siehe Beilage)
- Erhebungen in der digitalen landwirtschaftlichen Bodenkarte eBOD des Bundesforschungszentrums für Wald (Quelle: <https://bodenkarte.at>) vom 28.07.2026
- Kaufpreissammlung des SV
- Erhebungen Vergleichspreise immonetzt.at
- Erhebungen der Immobilienangebote der regionalen Makler
- Wirtschaftskammer Österreich, aktueller Immobilienpreisspiegel
- Österreichische Nationalbank, Realwirtschaftliche Indikatoren

2.5.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen

- persönliche Erläuterungen
- Edikt Insolvenzeröffnung Konkursverfahren 6S 62/26y-3
- Forderungsanmeldung vom 26.06.2026

2.5.4 Quellen Erhebungen Zahlen/Fakten, Makro-/Mikrolage

- Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde - Bevölkerungsstand- und struktur, bzw. abgestimmte Erwerbsstatistik – Bildungsstand und laufende Ausbildung
- Statistik Austria, kleinräumige ÖROK-Prognose
- Statistik Austria, Schulen nach Gemeinden und Schultypen
- Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung, öffentliche Universitäten, aktuelles Studienjahr
- Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz, Kliniksuche
- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, Gerichte nach Bundesländern
- Bundesministerium für Inneres, Landespolizeidirektion – Dienststellenverzeichnis
- Stadt Wien, Städtische Kindergärten und Horte - Standorte
- OEBC, Scotty – Routenplaner für Öffis
- Verbundlinie, Fahrplan BusBahnBim

2.6 Vorbemerkungen

2.6.1 Rechtliche Voraussetzung und Qualifikation

Gemäß Punkt 2.1.1.1. der Standesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen ist zu Beginn eines Gutachtens die fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation) für die Erfüllung des Gutachtensauftrages darzulegen. Der Sachverständige erklärt daher wie folgt: Ich bin als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger eingetragen für die Fachgebiete:

94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum (eingeschränkt auf die Parifizierung und Nutzwertfestsetzung von Wohnungseigentumsobjekten) und 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung.

2.6.2 Besondere Bestimmungen für Privatgutachten

Im Punkt 1.2 der Standesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen ist die Verpflichtung des Sachverständigen festgehalten, die im Sachverständigeneid übernommen Verpflichtungen auch bei der Erstattung von Privatgutachten einzuhalten. Bei allen Privatgutachten hat der Sachverständige seinen Auftraggeber anzuführen oder zumindest einen ausdrücklichen Hinweis in sein Gutachten aufzunehmen, dass er den Auftrag für dieses Gutachten von privater Seite erhalten hat.

2.6.3 Bewertungsgrundlagen – Gutachtensunterlagen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.3 angeführten, vom Auftraggeber/Eigentümer übermittelten Unterlagen übernommen bzw. vom Sachverständigen aus den unter Pkt. 2.5.1 und 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einvernehmen mit dem Auftraggeber/Eigentümer kein Aufmaß der Liegenschaft seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Weiters erfolgte eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund persönlicher Informationen des Auftraggebers/Eigentümers. Es wird auch diesbezüglich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchung des Erdreiches durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Merkmale ist die Beauftragung eines eigens dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand des Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

Als Informationsquelle für außerbücherliche Lasten diente ausschließlich der Auftraggeber/Eigentümer, darüber hinaus wurden im Einvernehmen mit dem Auftraggeber/Eigentümer keine anderen Recherchen durchgeführt.

Die vom Auftraggeber/Eigentümer übergebenen Unterlagen als auch die vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen (Unterlagen bzw. Quellen siehe unter Pkt. 2.5) wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienfachmannes plausibilisiert, für die absolute Richtigkeit dieser Unterlagen kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Es wird weiters an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass die im gegenständlichen Gutachten durchgeführte Bewertung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

2.6.4 Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1¹

a) Exkurs: Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1 4.2.1.1

„Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.“

b) Exkurs: Besondere Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1 4.2.1.2

„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder ausgewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.“

Für das gegenständliche Gutachten wurde gemäß Auftrag die besondere Annahme getroffen, dass für die Liegenschaft kein Fruchtgenussrecht besteht.

2.6.5 Wertstellung der Beträge (inklusive/exklusive Umsatzsteuer)

Für das zu bewertende Objekt kommen nur Kaufinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes als Unternehmer gelten und somit eine allenfalls anfallende Vorsteuer geltend machen können. Aus diesem Grund handelt es sich bei den angegebenen Werten um **Nettobeträge in Euro**, also exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

2.6.6 Ergebnis einer Wertermittlung

Das Ergebnis einer Wertermittlung ist angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Sachverständige hat allerdings nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4). So sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrs- bzw. Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sei (vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4).

¹ ÖNORM B 1802-1, 9.

2.6.7 Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz (KI)

Dieses Gutachten wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erstellt und enthält personenbezogene sowie objektspezifische Informationen, die dem Schutz der Datenschutz-Grundverordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), des Datenschutzgesetzes (DSG) sowie des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) unterliegen. Das Gutachten sowie sämtliche darin enthaltenen Daten, Berechnungen, Texte, Lichtbilder, Pläne, Skizzen und Anhänge sind urheberrechtlich geschützt und vertraulich.

Es ist ausdrücklich untersagt, dieses Gutachten – ganz oder auszugsweise – auf Plattformen mit Künstlicher Intelligenz (z.B. Chatbots, Online-Dienste oder Sprachmodelle wie ChatGPT oder vergleichbare Systeme) hochzuladen, einzugeben, zu übertragen oder anderweitig zu verarbeiten. Jede Weitergabe oder Nutzung durch Dritte, insbesondere durch automatisierte Systeme, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

Ein Verstoß gegen diese Bestimmung stellt eine Verletzung datenschutzrechtlicher und urheberrechtlicher Vorschriften dar und kann zivil- und strafrechtliche Konsequenzen sowie Schadenersatzforderungen nach sich ziehen. Mit der Entgegennahme des Gutachtens bestätigt der Auftraggeber die Kenntnisnahme und Anerkennung dieser Bestimmungen.

3 BEFUND

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Makrolage

Makrolage ist das großräumige Verflechtungsgebiet, in dem sich die Liegenschaft befindet (Stadt, Gemeinde, Region, ggf. Land).²

Region/Stadt/Bezirk:	Bundeshauptstadt Wien/X. Bezirk Favoriten
Entfernung zum Zentrum (Stephansplatz):	ca. 12,00 km (Fahrtweg) Richtung Norden
Einwohneranzahl, Prognose, Bevölkerungsstruktur:	Wien gesamt 1.920.949 2.030.846 – Prognose 2030 (Steigerung von ca. + 5,72 % gegenüber 2021) X. Bezirk Favoriten 210.573 228.659 – Prognose 2030 (10/2018) (Steigerung von ca. 8,60 % gegenüber 2021) 63,40 % Anteil größte Altersgruppe (20–64 Jahre) 38,90 %: Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich 15,10 % Akademikerquote (25–64 Jahre) (10/2019)
Wirtschaftskraft/ Arbeitsplätze**:	Wien gesamt 12,70 % Arbeitslosenquote (15 Jahre +) (im Vergleich dazu: 15,70 % 12/2020) X. Bezirk Favoriten 8.501 Unternehmen (10/2019) 63,00 % Erwerbstätigenquote (15–64 Jahre) (10/2019) 19,50 % Arbeitslosenquote (15 Jahre +)

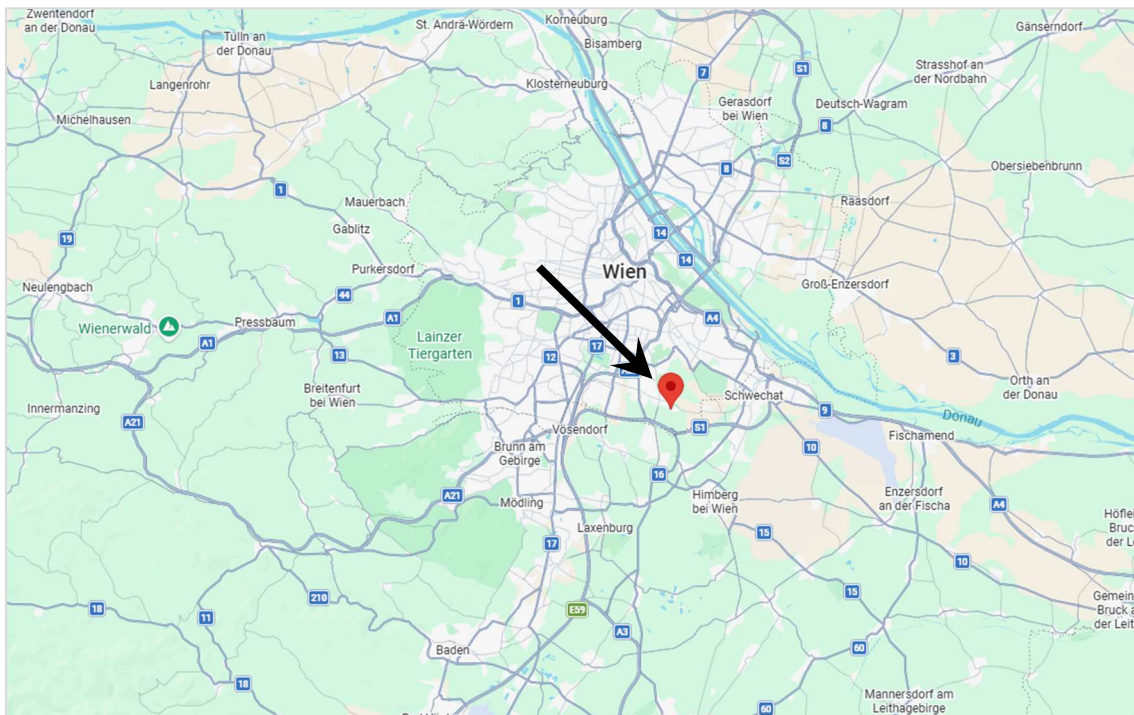
² Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 177.

öffentliche Einrichtungen:	Wien gesamt 715 Schulen (davon 515 öffentlich) 9 Universitäten (öffentliche), 5 Fachhochschulen 24 Krankenhäuser (gemeinnützige) X. Bezirk Favoriten 62 Schulen (alle Schultypen) 40 Kindergärten der Stadt Wien 0 Universitäten (öffentliche), 1 Fachhochschule 1 Krankenhaus (gemeinnützig) 1 Stadtpolizeikommando, 1 Polizeikommissariat, 8 Polizeiinspektionen 1 Bezirksgericht Favoriten
Verkehrsinfrastruktur:	Wien gesamt <i>öffentlich:</i> Bahnlinien: zahlreiche internationale und nationale Bahnverbindungen – Hauptbahnhof Wien U-Bahn-Linien: U1, U2, U3, U4, U6, in Bau: U5 (Fertigstellung 2026), Verlängerung U2 (Fertigstellung 2028) zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien Flughafen Wien-Schwechat international <i>individuell:</i> zahlreiche Autobahnen (A1, A2, A4, A22, A23) X. Bezirk Favoriten <i>öffentlich:</i> U-Bahnen: U1 Bahnlinien: Hauptbahnhof Wien, S1, S2, S3, S4, S60, S80, Regionalzüge, internationale Bahnverbindungen Straßenbahnlinien: D, O, 1, 6, 67 Buslinien: 7A, 14A, 15A, 16A, 17A, 19A, 63A, 65A, 66A, 67A, 68A, 68A, 70A, 7B, 67B, 68B, Regionalbuslinien 226, 227 Lokalbahn Wien - Baden <i>individuell:</i> Autobahnen/Schnellstraßen: A23 Südosttangente, S1 Wiener Außenring Schnellstraße sonstige wichtige Straßen u.a.: Triester Straße, Laxenburger Straße, Favoritenstraße, Laaer-Berg-Straße etc.
soziale Infrastruktur	im X. Bezirk Favoriten alles gegeben

*Stand Zahlen/Fakten 12/2021, anderer Stand in () explizit angeführt

**o.a. Zahlen/Fakten betreffen – wenn nicht explizit anders angeführt – nur den Bezirk

***Anzahl Universitäten/FHs umfasst nur „Hauptgebäude“ (nicht Fakultäten, Institute etc.)



Straßenkarte, Ansicht Lage Übersicht

3.1.2 Mikrolage

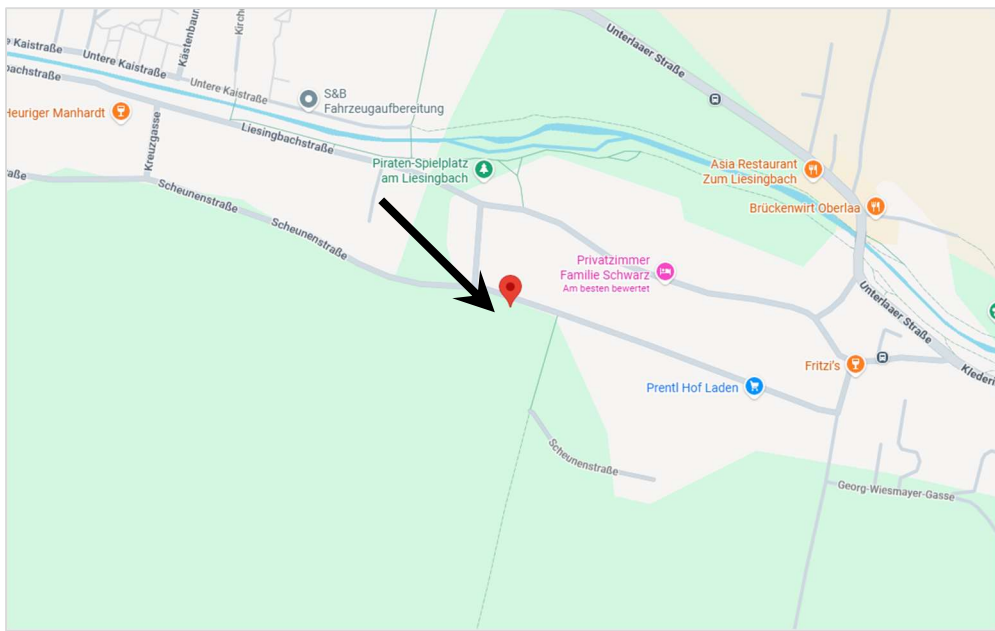
Mikrolage ist die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen).³

nahes Umfeld:	gemischte Nutzung (Wohngebiet und landwirtschaftliche Flächen)
anliegende Straßen:	Scheunenstraße (öffentl. Gut)
Nachbarschaft:	im Norden lockere Wohnbebauung, im Westen, Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen (tlw. Sondergebiet für Wasserbehälter)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle Wien Unterlaa Buslinien Stadtbus 70A, Anrufbus N17 fußläufig ca. 0,52 km entfernt Richtung Osten; U-Bahnstation U1 Oberlaa ca. 1,50 km entfernt Richtung Nordwest, Bahnhof Kledering div. Bahnlinien fußläufig ca. 2,50 km entfernt Richtung Osten
Anbindung an Individualverkehr:	Auffahrt Knoten Schwechat auf S1 (Wiener Außenring Schnellstraße) ca. 5,00 km entfernt Richtung Südwest
soziale Infrastruktur:	im 10. Bezirk zur Gänze vorhanden

³ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 178.

EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa;

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Süden des 10. Wiener Gemeindebezirkes in einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet nahe der Stadtgrenze zu Niederösterreich. Das Umfeld weist einen ausgeprägten Grünland- und Freiraumcharakter auf. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz; infrastrukturelle Einrichtungen sind in den nahegelegenen Siedlungsbereichen vorhanden. Die Lage ist durch eine geringe Bebauungsdichte und überwiegend landwirtschaftliche Nutzung geprägt



Straßenkarte, Ansicht Lage Detail



Luftbild, Lage der Liegenschaft

3.2 Liegenschafts- / Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Standort

Lagekategorie:	ländliches Gebiet
Ausrichtung:	Nord-Süd
Stellplätze:	keine
gegenwärtige Nutzung/ Potential:	landwirtschaftliche Nutzung

3.2.2 Grundstückskonfiguration

Form:	rechteckig
Maße:	Länge max.: ca. 325,00 m Breite max.: ca. 100,00 m
Topographie/ Oberfläche:	eben / unbebaut

3.2.3 Anschlüsse an der Grundstücksgrenze

Strom:	zuständige EVU
Wasser:	städtische Wasserversorgung
Wärme:	noch kein Anschluss vorhanden
Kanal:	öffentliches Kanalnetz
Mehrungsbeseitigung	städtische Müllentsorgung

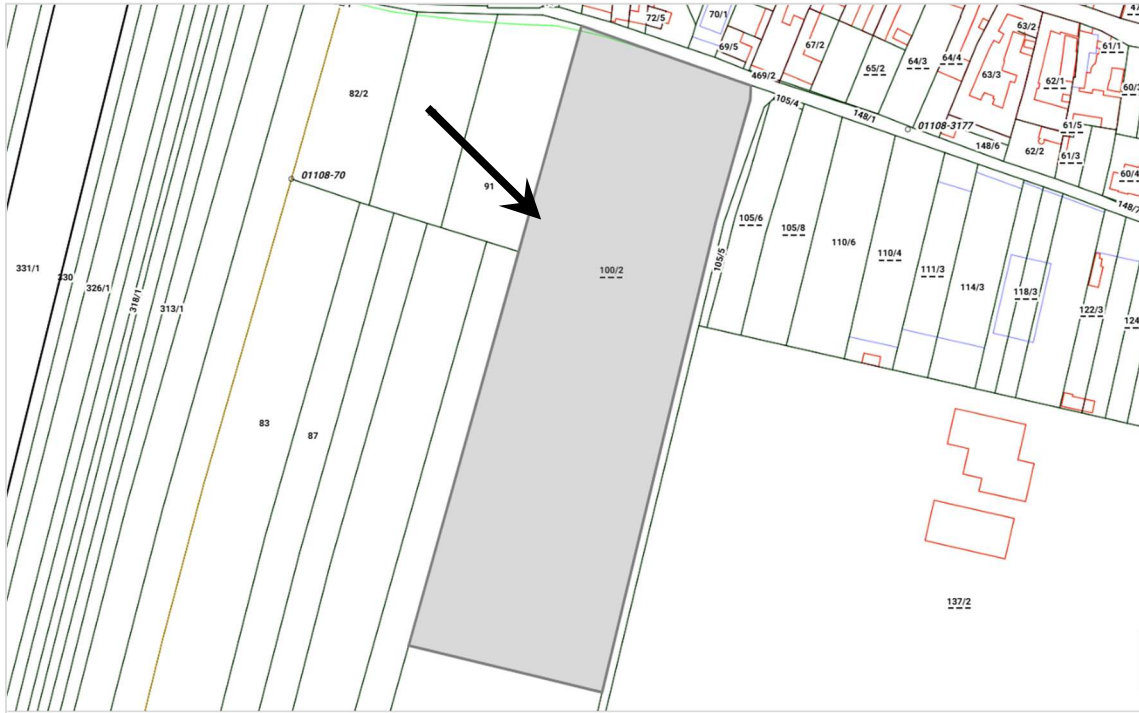
Laut telefonischer Auskunft von Herrn Ing. Alexander Kirschner vom 29.07.2026 existieren auf der Liegenschaft keine Anschlüsse, sondern sind etwaige Leitungsführungen an der Grundstücksgrenze im Verlauf der Scheunenstraße vorhanden.

3.2.4 Verkehrsaufschließung (öffentlich und privat)

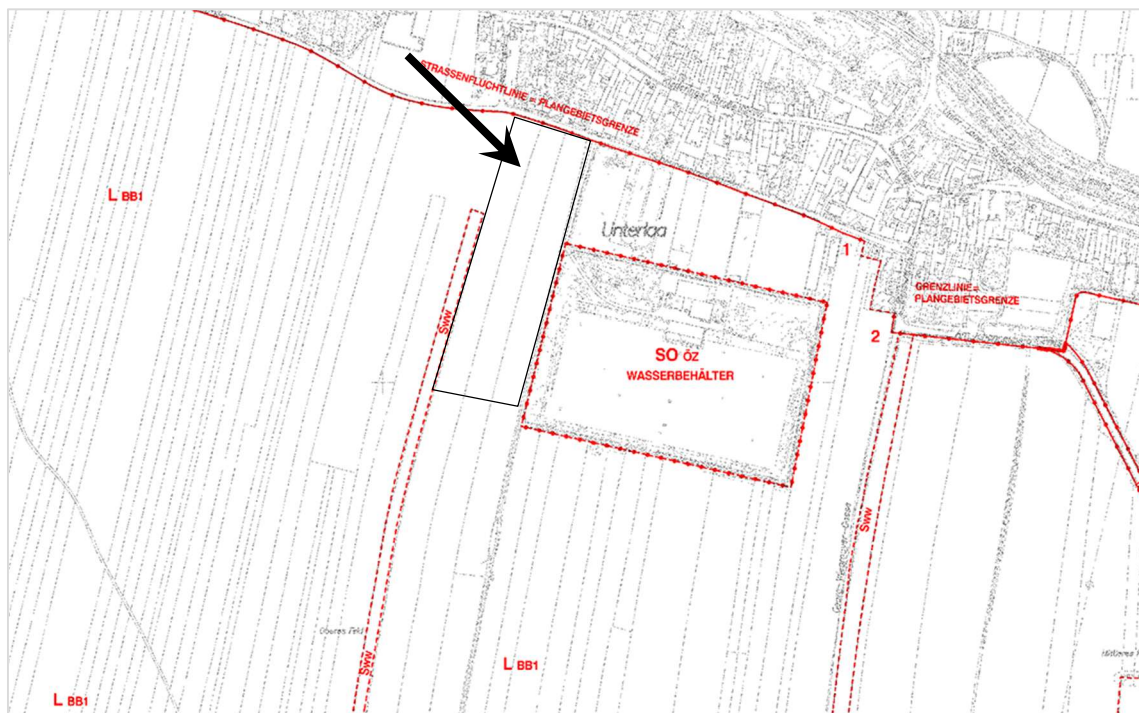
Die Liegenschaft ist im Norden und Osten von der Scheunenstraße öffentlich aufgeschlossen. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut. Auf der Liegenschaft selbst verläuft keine interne Wegführung.

3.2.5 Flächenwidmung

Widmung/Dichte: L, BB1 (ländliche Gebiete, Besondere Bestimmungen 1)



Katasterplan, ggstdl. Liegenschaft



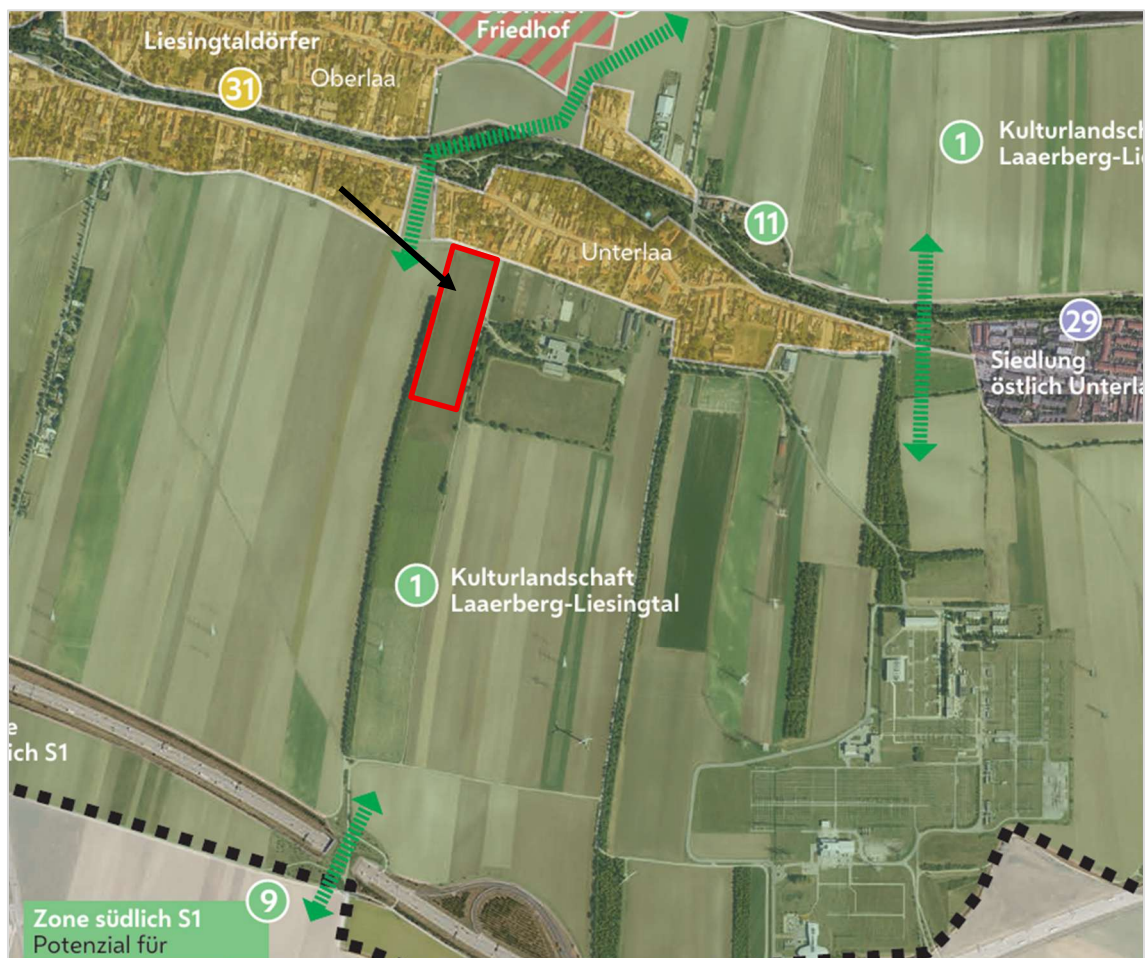
4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Wohngebäuden und Glashäusern unzulässig.

Flächenwidmungsplan, ggstdl. Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft ist im gültigen Flächenwidmungsplan (laut Geodatenserver der Stadt Wien) wie o.a. ausgewiesen. Die Erläuterungen zur gegebenen Flächenwidmung sind den Beilagen zu entnehmen. Die bestehende Nutzung entspricht der ausgewiesenen Widmung.

Gemäß Abfrage online auf www.wien.gv.at, Zielgebiete der Stadtentwicklung, STEP 2025, befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Teilraum 1 „Kulturlandschaft Laaer Berg-Liesingtal“ des Zielgebietes „Südraum Favoriten“. Bei den Zielgebieten handelt es sich um Gebiete von gesamtstädtischer Bedeutung, in denen hohes Entwicklungspotenzial gegeben ist. Für jedes der Zielgebiete ist ein spezielles Zielgebietsmanagement eingerichtet. Die strategische Gesamtsteuerung der Entwicklung der Zielgebiete sowie die Abstimmung des Zielgebietsmanagements erfolgt durch die Zielgebietsstabsstelle, die in der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbaudirektion, angesiedelt ist. Die Steuerung erfolgt durch die Stadtbaudirektorin. Die operative Gesamtverantwortung wird vom Planungsdirektor wahrgenommen.

Auszug aus der Plandarstellung zum Stadtteilentwicklungskonzept:



SEK Teilräume**Grünräume sichern und vernetzen****1** Kulturlandschaft Laaer Berg-Liesingtal**Weitere Maßnahmen**

-  Verbesserung Verbindungen Rad-/Fußverkehr
-  Verbesserung ÖV-Anbindung
-  Erhalt und Herstellung wichtiger Grünverbindungen



Auszug aus dem Stadtteilentwicklungskonzept:

1.2.1 Teilraum **1** Kulturlandschaft und Erholungsraum Laaer Berg-Liesingtal

Langfristige Sicherung und Aufwertung des bestehenden Großgrünraums

Diese ausgedehnte Kulturlandschaft wurde für landwirtschaftliche Produktion, Klima und Erholung für die kommenden Jahrzehnte unter Schutz gestellt. Auch Verbesserungen sind vorgesehen. Alleen, Rastplätze, Lagerwiesen sollen – in Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Nutzung – die Erholungslandschaft attraktivieren, das landwirtschaftliche Wegenetz soll aufgewertet, Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sollen gesetzt werden (Aufforstungen, Bodenschutzanlagen etc.).

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung und Aufwertung der Großgrünräume
- Grün- und Freiraum: Grünraumvernetzung: Verbesserung der Erreichbarkeit von Erholungsräumen
- Klima/Boden/Landwirtschaft: Sicherstellung der Flächen und günstiger Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Klima/Boden/Landwirtschaft: Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Kulturlandschaft

In den textlichen Erläuterungen zum Stadtteilentwicklungskonzept ist der betroffene Bereich lt. „Leitbild Grünräume Wien“ dem „Wiener Immergrün“ zugeordnet. Die betroffenen Flächen sind als hochwertiger Grünraum dauerhaft geschützt, dort darf mit Ausnahme von Einrichtungen zur Erholung oder für die Land- und Forstwirtschaft, nicht gebaut werden (Quelle: Erläuterungen zum Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten, S. 38).

Weiters liegt lt. Abfrage online www.wien.gv.at, aktuelle Flächenwidmungsverfahren, hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zurzeit kein Entwurf zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Eine Online Abfrage in der digitalen landwirtschaftlichen Bodenkarte eBOD des Bundesforschungszentrums für Wald (Quelle: <https://bodenkarte.at>) weist die bewertungsgegenständlichen Flächen als hochwertiges Ackerland aus.

„Die detaillierte eBOD-Bodenformbeschreibung für den Bereich der Liegenschaft weist Tschernosem aus Löß (Bodenformen KB 172, ID 37 und 38) sowie randlich ein kalkhaltiges Tschernosemkolluvium (ID 55) aus. Die Böden sind durchwegs als lehmiger Schluff bzw. schluffiger Lehm ausgebildet, mittelhumos, stark kalkhaltig (Karbonatwerte im Unterboden bis ca. 40 %) und alkalisch. Die Wasserspeicherkraft ist bei mäßiger Durchlässigkeit durchgehend hoch, die Bearbeitbarkeit gut, die Erosionsgefahr mäßig windgefährdet. Sämtliche für den Liegenschaftsbereich ausgewiesenen Bodenformen sind mit dem natürlichen Bodenwert hochwertiges Ackerland eingestuft, was die anhand der Bodenklimazahl (BKZ = 74,71) getroffene Einstufung bodenkundlich bestätigt.“

Grundstücksnummer: 100/2 Rechtsstatus: Grenzkataster Einlagezahl: 453 (GB 01108) Letzte Änderung:

Umwandlung amtswegig (§17 Z3 VermG) - 1409/2019/01

Nutzungssymbol	Nutzungsbeschreibung	Fläche[m ²]	Ertragsmesszahl
LN	Äcker, Wiesen oder Weiden	29 955	22 380
V	Straßenverkehrsanlagen	45	-
Gesamtfläche:		30 000	

Die **Bodenklimazahl** ergibt sich als Quotient der Ertragsmesszahl geteilt durch den Flächeninhalt beziehungsweise als Quotient der Summe der Ertragsmesszahlen mehrerer Grundstücke geteilt durch deren Gesamtfläche (§ 16 Abs. 1 BoSchätzG 1970).

$$\text{BKZ} = \frac{\text{EMZ}}{\text{geschätzte Fläche in Ar}} = \frac{\text{EMZ} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$$

Für die gegenständliche Liegenschaft:

$$\text{BKZ} = 22.380 \cdot 100 / 29.955 \text{ m}^2 = 74,71$$

Die **Bodenklimazahl von 74,71** stellt einen sehr hohen Wert dar und bestätigt damit die Einstufung laut. eBod als hochwertige. Ackerfläche.

In Wien erklärt die BKZ den Preis kaum, weil Lage- und Widmungserwartung dominieren. Auch die Datenbasis ist dünn, Statistik Austria weist für Wien beim Dauergrünland ausdrücklich geringe Transaktionszahlen aus. Für Wiener Ackerflächen ist der Vergleichswert daher aus dem Wiener Umland abzuleiten und über einen Lagezuschlag anzupassen, nicht über die BKZ allein.

Lorena Hillinger

Von:	Dorner Raffaella <raffaella.dorner@wien.gv.at>
Gesendet:	Mittwoch, 12. August 2026 11:45
An:	Lorena Hillinger
Cc:	MA 21 A Post
Betreff:	AW: EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa Stadtentwicklung / MA 21 1045178-2026-1

Guten Tag!

Zu Ihrer Anfrage kann folgende Auskunft erteilt werden:

Die genannte Liegenschaft (EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa) ist im aktuell gültigen Wien Plan 2035 bzw. im [Agrarstrukturellen Entwicklungsplan 2024](#) weiterhin als Vorranggebiet für Landwirtschaft der Kategorie 1 ausgewiesen.

Die Definition dieser Kategorie lautet: Großflächige, zusammenhängende, überwiegend agrarisch genutzte Flächen, die vorrangig der landwirtschaftlichen Produktion dienen.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Information weitergeholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Raffaella Dorner



Dipl.-Ing.ⁱⁿ Raffaella Dorner, B.Sc.
Dezernat Süd 3 | Projektteam RothNEUsiedl

Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest
1010 Wien, Rathausstraße 14-16, 5. Stock, Top 529

Telefon +43 1 4000 88559
Email raffaella.dorner@wien.gv.at
Web <https://rothneusiedl.wienwirdwow.at/>

3.2.6 Lärmimmissionen

Laut Lärmkataster des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ist für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Lärmbelästigung ausgewiesen. Der Lärmkataster-Auszug ist den Beilagen zu entnehmen. Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an einer wenig frequentierten Straße befindet, es wurde bei der Befundaufnahme eine geringe Lärmbelästigung festgestellt.

3.2.7 Dichteausnutzung (Baulandreserve)

Die gegenständlichen Flächen sind als Grünland-ländliches Gebiet gem. § 4 (2) A. Wiener Bauordnung ausgewiesen. Da entsprechend der besonderen Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes die Errichtung von Wohngebäuden auf der Liegenschaft unzulässig ist und lt. § 6 (1) der Wiener Bauordnung in ländlichen Gebieten nur Bauwerke errichtet werden dürfen, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen (inkl. der erforderlichen Wohngebäude) und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten, wird in der Bewertung kein Potential berücksichtigt.

3.2.8 Stand der Baugenehmigung

Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, es befinden sich keine festen Verbauungen darauf.

3.2.9 Grundstückrisiken

Hangrutschungs-, Hochwasser- und Oberflächenwasserrisiko sowie Gefahrenzonenplan Wildbach und Lawinen:

Es wurden die Gefahren Hangrutschung, Hochwasser und Oberflächenwasser sowie der Gefahrenzonenplan für Wildbach- und Lawinenrisiken (Quelle: <http://www.hora.gv.at>, siehe Beilage) geprüft, für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft sind folgende Gefahren vermerkt:

- | | |
|----------------------|-------------|
| - Hochwasser | keine Daten |
| - Oberflächenabfluss | mittel |
| - Lawinen | keine Daten |
| - Erdbeben | mittel |
| - Rutschungen | mittel |
| - Windspitzen | mittel |
| - Blitzdichte | niedrig |
| - Hagel | hoch |
| - Schneelast | niedrig |
| - Hitzeepisoden | mittel |

Kontaminierungsrisiko:

Es wurde vom Sachverständigen das Risiko einer Kontamination anhand folgender Punkte überprüft:

- Prüfung der aktuellen Nutzung
- Befragung bei der Befundaufnahme
- augenscheinliche Prüfung der Liegenschaft
- Erhebung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamts

Es konnten aufgrund der Erhebungen keine Verdachtsmomente abgeleitet werden, es wird daher im folgenden Gutachten auf diese Merkmale nicht weiter eingegangen und bei der Bewertung von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die o.a. Auskünfte freibleibend sind, es könnte daher trotzdem eine Kontaminierung vorliegen, eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden.

Darüberhinausgehende Gefahrenpotentiale wurden nicht abgefragt und wären gegebenenfalls von einem eigens dafür befugten Sachverständigen zu prüfen.

3.3 Rechtliche Erhebungen

3.3.1 Grundbuch allgemein

Der vollständige Grundbuchauszug ist den Beilagen zu entnehmen. Die Fläche der Liegenschaft beträgt gem. beiliegendem Grundbuchauszug 30.000,00 m², es kann daraus jedoch kein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden. Das Grundstück ist im Grenzkataster erfasst.

3.3.2 Rechte und Lasten

Rechte im A2-Blatt:

- LNR 2:

```
***** A2 *****
2 a 3264/2020 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich Gst
    100/2
```

Lasten im C-Blatt:

- Im C-Blatt ist zu C-LNR 1 die Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung für die Wiener Stadtwerke eingetragen.

```
1 a 1205/1986
    DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung hins Gst 100/2 gem
    § 1 Vereinbarung 1986-03-03 für Stadt Wien
    (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
```

Diese Dienstbarkeit verpflichtet nur zur Duldung der Leitungsführung, beeinträchtigt die Nutzung nicht und ist daher nicht relevant für den Verkehrswert, insbesondere da für diese lt. 2. Nachtrag zum Kaufvertrag eine Lösungsreife spätestens bei Umwidmung zugesichert wurde.

- Im C-Blatt ist zu C-LNR 3 ein Vorkaufsrecht für Frau Friederike Sandbichler sowie zu C-LNR 4 ein Wiederkaufsrecht für Frau Friederike Sandbichler eingetragen.

```
3 a 4805/2019
    VORKAUFSRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2019-04-09 für
    Friederike Sandbichler geb 1943-10-07
4 a 4805/2019
    WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt VI. Kaufvertrag 2019-04-09 für
    Friederike Sandbichler geb 1943-10-07
```


Auszug aus dem Kaufvertrag TZ 4805/2019:

V. VORKAUFRECHT

- 5.1. Die Käufer räumen mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Verkäufer ein im Grundbuch im (abgesehen vom Wiederkaufsrecht gemäß Punkt VI.) ungeteilten ersten Rang einzutragendes Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB für den nachstehend definierten Vorkaufsfall ein. Dem Verkäufer steht im Falle der Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes an einen Dritten das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072ff ABGB für sämtliche Erwerbsarten zu.
- 5.2. Der Vorkaufspreis wird zwischen den Vertragsparteien hiermit als Fixpreis vereinbart und entspricht sohin nicht dem von einem Dritten angebotenen Kaufpreis, sondern vor Umwidmung des Kaufgegenstandes auf Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet dem Kaufpreis gemäß Punkt 3.1. Nach Umwidmung des Kaufgegenstandes auf Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet erhöht sich der Vorkaufspreis um die Kaufpreisbesserung gemäß Punkt IV. (insbesondere Punkt 4.3.).
- 5.3. Festgehalten wird, dass im Falle einer Veräußerung des Kaufgegenstandes an Dritte kein Vorkaufsfall vorliegt, sofern es sich um eine Veräußerung (i) an die SÜBA AG, FN 82505g, 1010 Wien, Wipplingerstraße 35, oder (ii) eine Gesellschaft, an der die SÜBA AG direkt oder indirekt beteiligt ist (wobei die direkte oder indirekte Beteiligungshöhe größer als 50 % sein muss), handelt. Im Fall einer derartigen Veräußerung ist die Verpflichtung aus dem Vorkaufsrecht auf die erwerbende Gesellschaft zu überbinden. Sämtliche Kosten, Nebengebühren und Steuern (d.h. Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, nicht jedoch Lastenfreistellungskosten und ertragsteuerliche Folgen), die durch den Eintritt dieses Vorkaufsfalles ausgelöst werden, hat der Käufer (des Vorkaufsfalles) zu tragen.
- 5.4. Das Vorkaufsrecht erlischt mit vollständigem Erlag der **Kaufpreisbesserung 1.** gemäß Punkt 4.3. durch die Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projektterrichtungs GmbH.

VI. WIEDERKAUFRECHT

- 6.1. Die Käufer räumen mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Verkäufer ein im Grundbuch im (abgesehen vom Vorkaufsrecht gemäß Punkt V.) ungeteilten ersten Rang einzutragendes Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068 ABGB für den nachstehend definierten Wiederkaufsfall ein.

Der Verkäufer ist zur Ausübung des Wiederkaufrechtes in Bezug auf den Kaufgegenstand berechtigt, wenn

- a) der Käufer Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projektterrichtungs GmbH die Kaufpreisbesserung (siehe Punkt 4.2.) nicht fristgerecht erlegt oder
- b) der Kaufgegenstand oder ein Teil des Kaufgegenstandes in eine andere Baulandkategorie als in Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet umgewidmet wird.

- 6.2. Der Wiederkaufspreis entspricht im Wiederkaufsfall a) vor Umwidmung des Kaufgegenstandes auf Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet dem ursprünglichen Kaufpreis gemäß Punkt 3.1. Nach Umwidmung erhöht sich der Wiederkaufspreis um die Kaufpreisbesserung gemäß Punkt IV. (insbesondere Punkt 4.3.). Im Wiederkaufsfall b) entspricht der Wiederkaufspreis dem ursprünglichen Kaufpreis gemäß Punkt 3.1. bzw. dem aliquoten Teil des in eine andere Baulandkategorie als in Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet umgewidmeten Teil des Kaufgegenstandes (EUR 250,00 / m²). Sämtliche Kosten, Nebengebühren und Steuern (d.h. Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, nicht jedoch Lastenfreistellungskosten und ertragsteuerliche Folgen), die durch den Eintritt dieses Wiederkaufsfalles ausgelöst werden, hat der Käufer (des Wiederkaufsfalles) zu tragen.
- 6.3. Im Falle der Umwidmung des Kaufgegenstandes oder eines Teiles des Kaufgegenstandes in eine andere Baulandkategorie als in Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet (Wiederkaufsfall gemäß Punkt 6.1. lit b) wird dem Käufer Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projekterrichtungen GmbH das Wahlrecht eingeräumt, den Wiederkaufsfall durch Zahlung der Kaufpreisbesserung gemäß Punkt IV. abzuwenden, sofern der Käufer Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projekterrichtungen GmbH binnen vier Wochen nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch den Verkäufer, die Kaufpreisbesserung gemäß Punkt IV. an den Verkäufer bezahlt. Diesfalls steht dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht nicht zu.
- 6.4. Das Wiederkaufsrecht erlischt mit vollständigem Erlag der **Kaufpreisbesserung 1.** gemäß Punkt 4.3. durch den Käufer.

Der im Kaufvertrag als Bedingung für das Erlöschen des vereinbarten Vorkaufs- bzw. Wiederkaufsrechtes genannte Punkt 4.3. des Kaufvertrages lautet auszugsweise hinsichtlich der „Kaufpreisbesserung 1“ wie folgt:

- 4.3. Die von der Scheunenstraße GSTNr 100/2 Projekterrichtungen GmbH zu leistende Kaufpreisbesserung wird gemäß der neuen rechtskräftigen Flächenwidmung auf Basis eines Quadratmeterpreises in Höhe von EUR 450,00 pro m² Nettonutzfläche im Sinne des § 17 Abs. 2 MRG (sohin insbesondere ohne Einlagerungsräume, Kellerräume, Allgemeinflächen, Balkone, Terrassen, Gärten und Garagen), wobei Loggien nicht zur Nutzfläche zählen (nachfolgend „**Nettonutzfläche**“ genannt), für freifinanzierten Wohnbau berechnet. Die Kaufpreisbesserung ist dabei anhand der laut Bebauungsplan, der sich aus der neuen Widmung ergibt, erzielbaren Bruttogrundfläche im Sinne der ÖNORM B 1800, welche mit dem Faktor 0,73 zu multiplizieren ist, zu ermitteln („**Kaufpreisbesserung 1**“). Als garantierte Mindestberechnungsbasis vereinbaren die Vertragsparteien 10.000 m² Nettonutzfläche. Solange eine rechtskräftige Änderung der Flächenwidmung hinsichtlich des Kaufgegenstandes in Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet nicht erfolgt, steht dem Verkäufer eine Kaufpreisbesserung nicht zu. Weiters steht dem Verkäufer eine Kaufpreisbesserung dann nicht zu, wenn nach rechtskräftiger Änderung der Flächenwidmung hinsichtlich des Kaufgegenstandes in Bauland Wohngebiet und / oder gemischtes Baugebiet zur Gänze kein freifinanzierter Wohnbau möglich ist.

- Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte haben für die gegenständliche Bewertung keine Relevanz für den Verkehrswert, da im Falle einer Verwertung davon ausgegangen wird, dass die Liegenschaft hinsichtlich derselben lastenfrei gestellt wird.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde mitgeteilt, dass die Liegenschaft von der Familie Sandbichler seit Generationen bewirtschaftet wird. Lt. Angabe der Frau Friederike Sandbichler besteht zugunsten der Familie Sandbichler ein unentgeltliches Fruchtgenussrecht, dieses ist nach Auskunft der anwesenden Personen nicht im Grundbuch eingetragen (außerbücherliche Belastung). Laut Mag. Michael Bodmann, Rechtsvertreter der Familie Sandbichler, ist das Recht bis zur Umwidmung der Liegenschaft eingeräumt.

Nachfolgende Vereinbarungen finden sich im Pkt. VIII. des Kaufvertrages der Liegenschaft (TZ 4803/2019):

- 8.2. Der Verkäufer ist berechtigt, den Kaufgegenstand bis zum Baubeginn durch die Käufer uneingeschränkt und unentgeltlich selbst oder durch Dritte landwirtschaftlich weiter zu nutzen. Als Baubeginn im Sinne dieser Regelung gilt jener Zeitpunkt, in dem die Käufer aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung in Bezug auf den Kaufgegenstand den Baubeginn gemäß § 124 Abs 2 und Abs 2a BO für Wien bekannt geben. Der geplante Baubeginn ist dem Verkäufer mindestens sechs Monate vorab schriftlich bekannt zu geben, damit eine Abstimmung der Bewirtschaftung und des Erntetermins erfolgen kann. Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Vorliegen der rechtskräftigen Umwidmung des Kaufgegenstandes auf Bauland und / oder gemischtes Baugebiet innerhalb von vier Wochen einen exequierbaren gerichtlichen Räumungsvergleich mit einer Verpflichtung zur Räumung des Kaufgegenstandes bis längstens einem Jahr nach Rechtskraft der Umwidmung unter Verzicht auf jegliche Einwendungen mit den Käufern abzuschließen. Der Verkäufer ist verpflichtet, bis zur Übergabe sämtliche anfallenden Aufwendungen und Betriebskosten hinsichtlich des Kaufgegenstandes unabhängig von der jeweiligen Widmung auf Grundlage einer landwirtschaftlich gewidmeten Liegenschaft zu tragen bzw. dem Käufer zu ersetzen und den Kaufgegenstand landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Der Verkäufer verpflichtet sich, keine Bäume auf dem Kaufgegenstand zu setzen. Sämtliche Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf den Kaufgegenstand verbleiben bis zur tatsächlichen Übergabe beim Verkäufer. Der Verkäufer hält den Käufer aus einer allfälligen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf den Kaufgegenstand vollständig schad- und klaglos.

Die rechtliche Qualifikation und Wirkung dieser Vereinbarung gegenüber Dritten (insbesondere im Insolvenzverfahren und bei einer allfälligen Zwangsversteigerung gem. § 150 EO) ist aufgrund der nicht erfolgten Umwidmung eine Rechtsfrage, eine Prüfung derselben ist vom Gutachtensauftrag nicht umfasst. Auftragsgemäß wurde davon ausgegangen, dass kein Fruchtgenussrecht vorliegt (siehe Pkt. 2.6.4. Besondere Annahmen).

Weiters wurden dem Sachverständigen keine weiteren Informationen über außerbücherliche Rechte und Lasten vom Auftraggeber mitgeteilt, auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

3.3.3 Eigentümer

Es sind folgende Eigentumsverhältnisse gegeben: 1/2-Anteile Scheunenstraße GSTNr. 100/2 Projekterrichtungs GmbH, 1/2 Anteile "Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft .

3.3.4 Vertragssituation

Die gegenständliche Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 09.04.2019 mit Nachtrag vom 30.07.2019 sowie 2. Nachtrag vom 18.09.2019 erworben.

3.4 Allgemeine Liegenschaftsbeschreibung

3.4.1 Allgemeine Liegenschaftsbeschreibung

Die Liegenschaft wird am Tag der Befundaufnahme landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich ist eine Tierhaltung mit mobilen Stallboxen eingerichtet (Hühnerhaltung, ca. 700 Tiere, überwiegend Direktvermarktung), weiters ist eine Weidefläche für Rinder (aktuell 6 Stück, Aufstockung geplant) sowie Pferde in Vorbereitung. Das südliche Drittel ist mit einer getreideartigen Frucht bepflanzt, deren Ernte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme begonnen hatte. Das mittlere Drittel dient als Futterwiese. Ein Teilbereich ist als Biodiversitätsfläche ausgestaltet. Im mittleren Bereich sind am Tag der Befundaufnahme landwirtschaftliche Fahrzeuge abgestellt.

Angrenzend an die Liegenschaft im Westen befindet sich ein Windschutzgürtel, der im Eigentum der Stadt Wien steht und vom Magistrat Wien bewirtschaftet wird (Mähen, Baumpflege). Diese Flächen gehören jedoch nicht zum Bewertungsgegenstand. Die Bewirtschaftungsmaßnahmen werden nach Ankündigung der Stadt Wien durchgeführt; eine Zufahrt erfolgt über das Grundstück. Von der vorbeiführenden Landesstraße ist ein Einfahrtsbereich in die Liegenschaft vorhanden, zusätzlich besteht über einen Feldweg auf der Nachbarliegenschaft der Stadt Wien (Wasserreservoir mit Photovoltaikanlage) eine Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

3.4.2 Ertragssituation

Die Liegenschaft wird entsprechend der Vereinbarungen gem. Pkt. VIII. des Kaufvertrages vom 09.04.2019 genutzt, es liegt daher keine Ertragssituation vor.

3.4.3 Fotodokumentation



nörtl. Grundstücksgrenze Richtung Westen



östl. Grundstücksgrenze Richtung Süden



Ansicht Westen



Ansicht Richtung West



östl. Grundstücksgrenze Richtung Norden



Ansicht Nordwest



Ansicht Richtung Südwest



Ansicht Richtung Nordwest

4 GUTACHTEN

4.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll dieses Gutachten den Verkehrswert der 1/2-Miteigentumsanteile (B-LNR 1) an einer landwirtschaftlichen Fläche der Liegenschaft EZ 453, KG 01108 Unterlaa bestimmen. Der Verkehrswert ist gem. § 2 (2) LBG als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Daraus ist abzuleiten, dass alle den Verkehrswert beeinflussenden Parameter objektiv zu beurteilen sind und Faktoren wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. nicht in die Betrachtung miteinbezogen werden dürfen.

4.2 Verfahrenswahl

§ 3 LBG bestimmt weiters, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

4.3 Bewertung

Für die Ermittlung des Bodenwertes von Liegenschaften eignet sich das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG und stellt im gegenständlichen Fall die zielführende Methode dar.

4.3.1 Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

§ 4 LBG bestimmt u.a. wie folgt:

„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.“

„(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.“

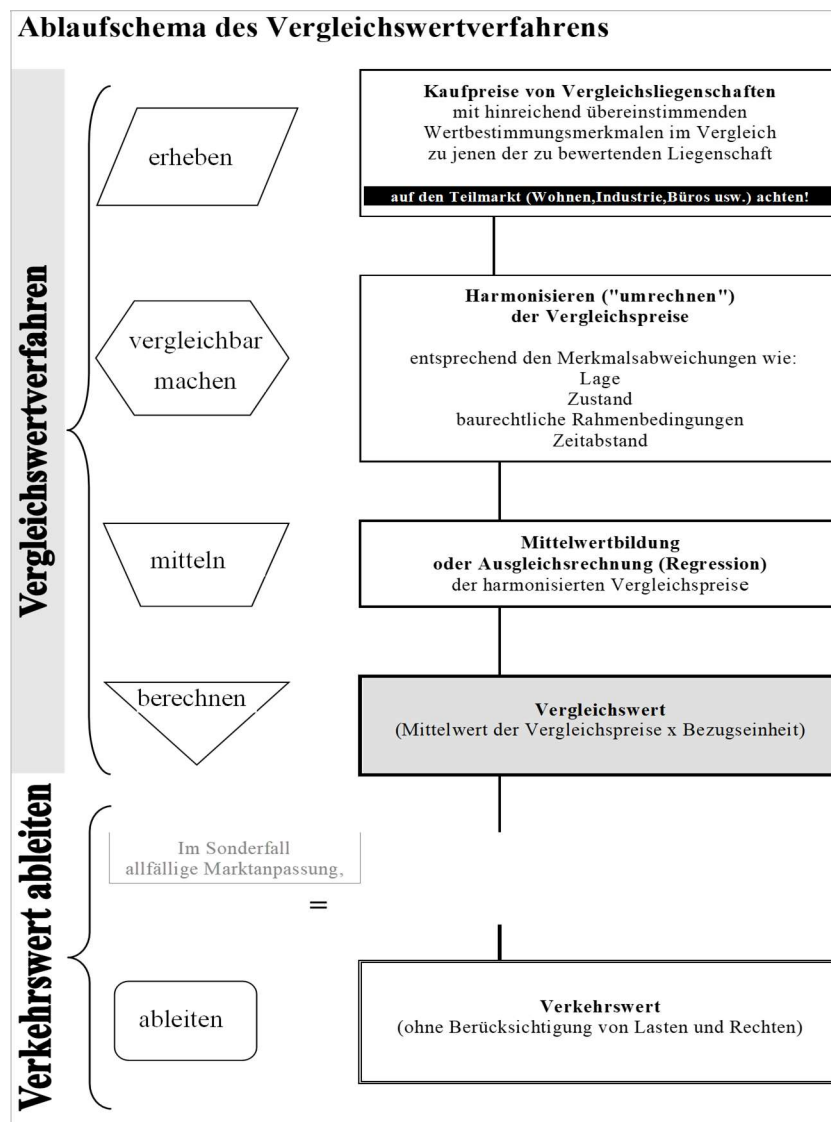
„(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“

Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind:

- eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften;
- die ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften mit den Bewertungsliegenschaften;
- die Auswertbarkeit der erhobenen Kaufpreise der Vergleichsliegenschaften muss gegeben sein, d.h. ihre wertbestimmenden Merkmale müssen verarbeitbar erfasst sein;

Nach diesen Voraussetzungen vollzieht sich das Verfahren in folgenden Schritten:

- Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die für vergleichbare Liegenschaften tatsächlich erzielt wurden.
- Die in Betracht kommenden Kaufpreise müssen daraufhin untersucht werden, ob sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind; zutreffendenfalls ist der Einfluss zu bewerten, oder der Preis auszuschneiden.
- Sodann sind die Einflüsse abweichender Eigenschaften zu berücksichtigen und zeitlich bedingte Preisschwankungen der Kaufpreise zu valorisieren.
- Aus den verbleibenden Kaufpreisen ist der am "wahrscheinlichsten" zu erzielende Preis der Liegenschaften zu ermitteln und zum Vergleichswert zu aggregieren.
- Schließlich ist der Vergleichswert im Sonderfall an die Marktverhältnisse bzw. an die Ergebnisse anderer Verfahren anzupassen, jedoch nur, wenn sich ein solches Anpassungserfordernis begründen lässt.



Quelle: Kainz, LBA-Skriptum 2007

Nach der Rechtsvorschrift sind erhobene Kaufpreise entsprechend dem zeitlichen Abstand zum Stichtag und den währenddessen eingetretenen Preisschwankungen im betreffenden Gebiet auf- oder abzuwerten. Nur die tatsächlichen Veränderungen des örtlichen Liegenschaftsmarktes können das Maß nachvollziehbarer Zu- oder Abschläge vorgeben.

Für die Wertermittlung nach dem anzuwendenden Vergleichswertverfahren ist im Rahmen der Bewertung dieser Flächen zunächst die Feststellung

- des Wertermittlungstichtages und

- der maßgeblichen Zustandsmerkmale (Qualifizierung des Zustandes) der zu bewertenden Liegenschaften (Liegenschaftsteile)

zu treffen, wie dies auch als Formalerfordernis für das Bewertungsgutachten im LBG verlangt ist.

Auszug § 9 LBG:

(1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

2. „...den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art; ...“

Damit wird die Grundlage für die vergleichende Beurteilung der abweichenden Eigenschaften von Vergleichsliegenschaften bzw. des Zeitabstandes von zum Vergleich herangezogenen Kaufpreisen geschaffen.

4.3.2 Bodenwertermittlung Allgemein

Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen,
- die Entfernung zum Ortszentrum,
- die Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Im unter Punkt 4.3 dargestellten Vergleichswertverfahren wird davon ausgegangen, dass die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke aus Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag stammen. Sind aber nicht ausreichend genug Preise in zeitlicher Nähe vorhanden, so können auch Kaufpreise aus verschiedenen Jahren berücksichtigt werden.

4.3.3 Parameter der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind folgende Parameter gegeben:

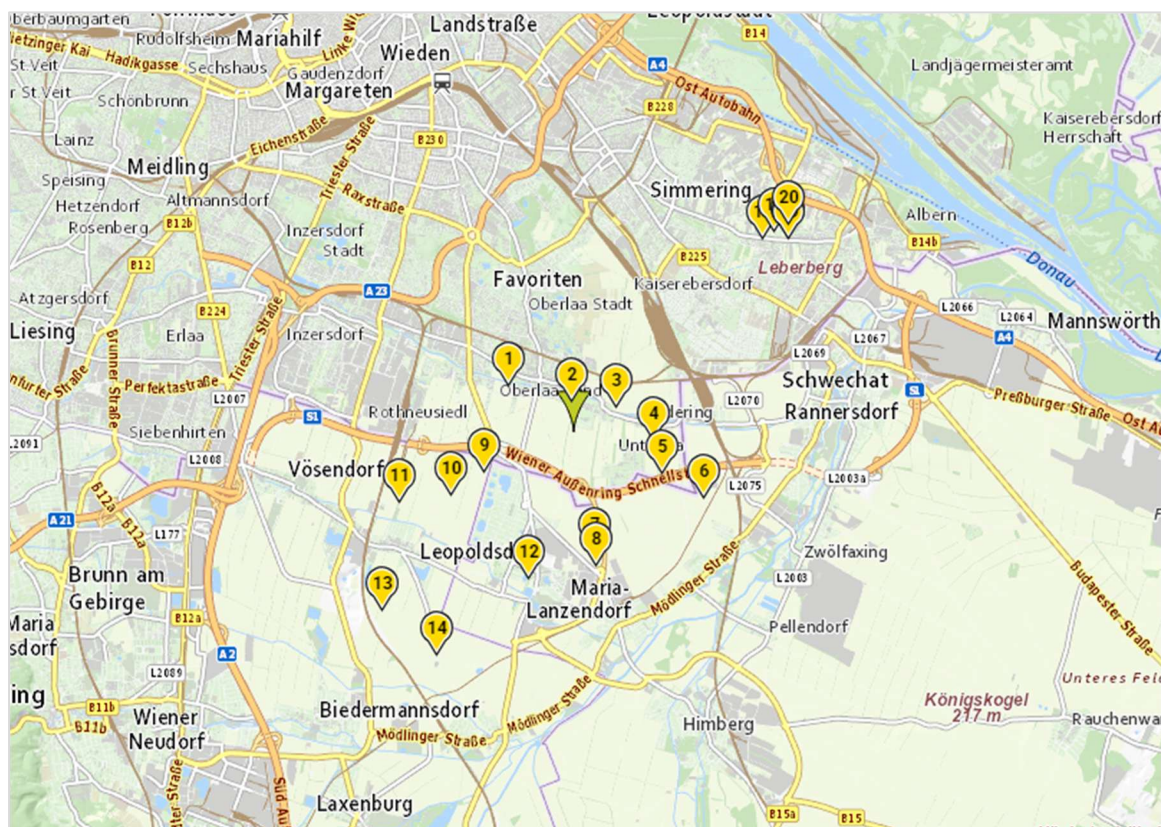
- Nutzung: unbebaute landwirtschaftliche Fläche
- Flächenwidmung: L, BB1 (ländliche Gebiete, Besondere Bestimmungen 1)
- Größe: 30.000,00 m²
- Lage: ruhig
- Topographie: eben
- Konfiguration: rechteckig

4.3.4 Ermittlung des Bodenpreises

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden 20 Vergleichspreise in der KG 01 108 Unterlaa und angrenzend erhoben und nach den Kriterien Widmung, Größe, Lage etc. überprüft harmonisiert und valorisiert.

Liste der erhobenen Vergleichspreise

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Oberlaa Land	3984	2025	28.08.2025	498/2	16447,00	2 750 000,00	167,20
2	Unterlaa	2743	2023	23.02.2023	14/2	326,00	3 471,90	10,65
3	Oberlaa Land	857	2025	07.01.2025	2092/1	17582,00	290 103,00	16,50
4	Unterlaa	5169	2025	27.11.2025	338	4545,00	65 000,00	14,30
5	Unterlaa	1452	2023	06.04.2023	353/1	4109,00	53 500,00	13,02
6	Unterlanzendorf	2728	2025	23.09.2025	261/2	1170,00	19 890,00	17,00
7	Leopoldsdorf	3224	2025	22.10.2025	319	36453,33	370 000,00	10,15
8	Leopoldsdorf	213	2026	03.12.2025	320/3	20655,00	371 790,00	18,00
9	Hennersdorf	1088	2025	08.01.2025	214	40990,00	696 830,00	17,00
10	Hennersdorf	4233	2025	09.05.2025	2176	48167,50	705 365,00	14,64
11	Hennersdorf	6229	2024	06.08.2024	167	12609,00	151 308,00	12,00
12	Leopoldsdorf	2693	2024	23.07.2024	438/20	14907,00	119 256,00	8,00
13	Biedermannsdorf	2761	2025	20.02.2025	521/5	18000,00	300 000,00	16,67
14	Achau	3628	2025	27.03.2025	353	9301,50	80 000,00	8,60
15	Kaiserebersdorf	9654	2024	09.09.2024	1144/2	4966,03	525 000,00	105,72
16	Kaiserebersdorf	7323	2025	26.05.2025	1387	2302,00	710 000,00	308,43
17	Kaiserebersdorf	11035	2024	29.11.2024	1433	762,00	34 290,00	45,00
18	Kaiserebersdorf	11035	2024	29.11.2024	1436	743,00	33 435,00	45,00
19	Kaiserebersdorf	5809	2024	04.07.2024	1438	827,00	37 215,00	45,00
20	Kaiserebersdorf	3653	2025	05.02.2025	1362	3222,00	400 000,00	124,15

Lage der erhobenen Vergleichspreise

Prüfung der Parameter

- **Faktor Valorisierung – Bewertungsstichtag 17.06.2026**

Es leitet sich eine durchschnittliche Steigerung der Bodenpreise aus den Erhebungen des ZT Datenforums und des Immobilienpreisspiegels der WKO der vergangenen 5,00 Jahre mit durchschnittlich 2,70 %/Jahr ab, mit diesem Faktor können Vergleichspreise auf den Bewertungsstichtag valorisiert werden.

- **Faktor Widmung**

Für die Harmonisierung der Widmung wurden anfangs bereits Grundstücke mit einer anderen Widmung als Freiland / landwirtschaftliche Flächen (L, Glf) sowie Mischwidmungen ausgeschieden.

- **Faktor Größe**

Für die Bewertung der Vergleichsgrundstücke mit einer Fläche kleiner als 10.000,00 m² ein Aufschlag von 5,00 % vorgenommen.

- **Faktor Lage**

Für Transaktionen außerhalb der Stadtgrenze von Wien wurde in Anlehnung an die Auswertungen der Statistik Austria ein Zuschlag in Höhe von 5,00 % vergeben.

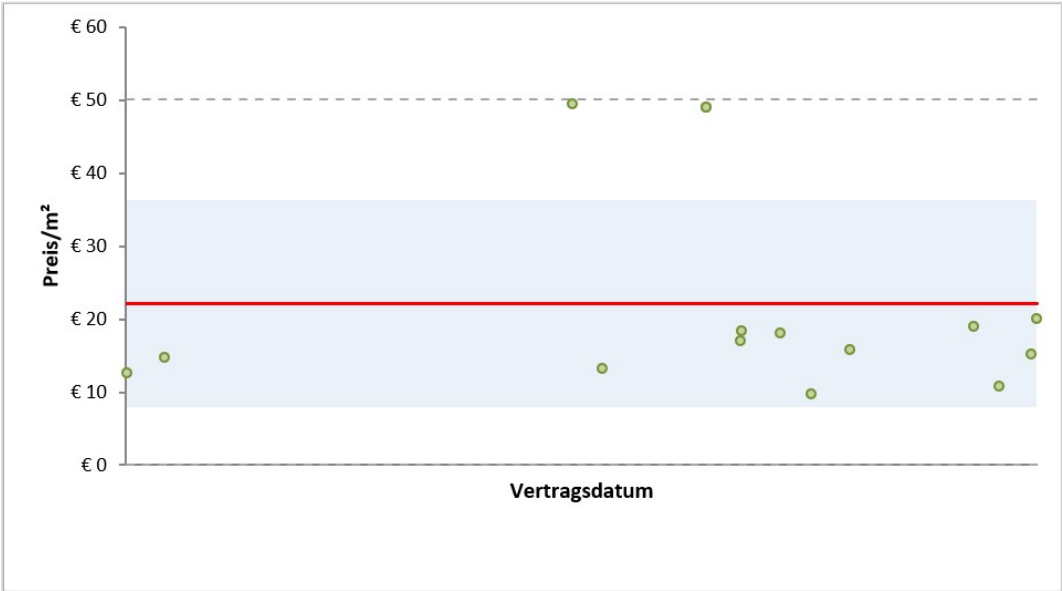
- **Faktor Konfiguration**

Die Konfiguration wurde in drei Kategorien eingeteilt, gut, mittel und schlecht. Aufgrund der schlechteren Bewirtschaftungsmöglichkeiten (Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichem Gerät etc.) wurden mittel konfigurierte Liegenschaften um 5,00 % und schlecht konfigurierte Liegenschaften um 10,00 % aufgewertet.

Liste der erhobenen und harmonisierten Vergleichspreise

NR	GST-NR	Widmung	V-Datum	Val- %	Val. Preis [€]	Größe	[%]	Lage	[%]	Konfig- uration	[%]	Summe Zu/Ab [%]	val. harm. Preis [€]	berück- sichtigt	Ausschluss-Grund
1/	1104 - 517/1 1104 - 591/2 1104 - 493/1 1104 - 493/2 1104 - 494 1104 - 497 1104 - 498/1 1104 - 498/2	EPK		2,70		16 447,00		Wien		gut				nein	Widmung
2/	1108 - 14/2	L	23.02.2023	2,70	€ 11,60	326,00	5,00	Wien		mittel	5,0	10,0	€ 12,76	ja	
3/	1104 - 2091/1 1104 - 2092/1	L	07.01.2025	2,70	€ 17,14	17 582,00		Wien		gut			€ 17,14	ja	
4/	1108 - 338	L	27.11.2025	2,70	€ 14,52	4 545,00	5,00	Wien		gut		5,0	€ 15,24	ja	
5/	1108 - 353/1	L	06.04.2023	2,70	€ 14,15	4 109,00	5,00	Wien		gut		5,0	€ 14,85	ja	
6/	5221 - 261/2	GlF	23.09.2025	2,70	€ 17,34	1 170,00	5,00	NÖ	5,0	gut		10,0	€ 19,07	ja	
7/	5210 - 319	GlF	22.10.2025	2,70	€ 10,33	36 453,33		NÖ	5,0	gut		5,0	€ 10,85	ja	
8/	5210 - 320/3	GlF	03.12.2025	2,70	€ 18,26	20 655,00		NÖ	5,0	mittel	5,0	10,0	€ 20,09	ja	
9/	16112 - 207 16112 - 214	GlF	08.01.2025	2,70	€ 17,66	40 990,00		NÖ	5,0	gut		5,0	€ 18,54	ja	
10/	16112 - 229/2 16112 - 325/1 16112 - 223/1 16126 - 1907 16126 - 2176	GlF	09.05.2025	2,70	€ 15,08	48 167,50		NÖ	5,0	gut		5,0	€ 15,84	ja	
11/	16112 - 167	GlF	06.08.2024	2,70	€ 12,60	12 609,00		NÖ	5,0	gut		5,0	€ 13,23	ja	
12/	5210 - 438/14 5210 - 438/20	GlF		2,70		14 907,00		NÖ	5,0	schlecht	10,0			nein	inkl. Wald
13/	16103 - 521/5	GlF	20.02.2025	2,70	€ 17,26	18 000,00		NÖ	5,0	gut		5,0	€ 18,12	ja	
14/	16101 - 353	GlF	27.03.2025	2,70	€ 8,89	9 301,50	5,00	NÖ	5,0	gut		10,0	€ 9,77	ja	
15/	1103 - 1147 1103 - 1148/1 1103 - 1148/2 1103 - 1136 1103 - 1139 1103 - 1140 1103 - 1143 1103 - 1144/1 1103 - 1144/2	L		2,70		4 966,03	5,00	Wien		gut				nein	mit Gebäude
16/	1103 - 1386 1103 - 1388 1103 - 1387	L		2,70		2 302,00	5,00	Wien		gut				nein	mit Gebäude
17/	1103 - 1433	L	29.11.2024	2,70	€ 46,88	762,00	5,00	Wien		gut		5,0	€ 49,22	ja	
18/	1103 - 1436	L	29.11.2024	2,70	€ 46,88	743,00	5,00	Wien		gut		5,0	€ 49,22	ja	
19/	1103 - 1438	L	04.07.2024	2,70	€ 47,37	827,00	5,00	Wien		gut		5,0	€ 49,74	ja	
20/	1103 - 1361 1103 - 1362	L		2,70		3 222,00	5,00	Wien						nein	Gärtnerei

Ergebnis



Ergebnis Vergleichswertverfahren:			
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	20		
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	15		
Bewertungsstichtag	17.06.2026		
Valorisierungsfaktor [%]	2,7		
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 22,25		
Standardabweichung [€]:	€ 14,35		
Variationskoeffizient:	64,52%		
Streuintervall (68%)	[€ 8,04-€ 36,46]		
Streuintervall (95%)	[0-€ 50,38]		
Ausreißer (MW -35% / MW / MW+35%)	14,46 €	€ 22,25	30,03 €
Grenzen (Min / MW / Max)	9,77 €	€ 22,25	49,74 €
Mittelwert	€ 22,25		
Mittelwert - Ergebnis EUR/m²	€ 22,25		

Die breite Streuung ist auf die Mischung aus Wiener Grundstücken und niederösterreichischen Vergleichsparzellen sowie unterschiedliche Konfigurationen zurückzuführen.

Die Vergleichswertanalyse beinhaltet drei höherpreisige Vergleichstransaktionen mit Preisen von über EUR 40,00/m². Diese drei höherpreisigen Vergleichswerte wurden bewusst in der Auswertung belassen, weil es sich tatsächlich um Wiener Vergleichstransaktionen handelt, bei denen landwirtschaftliche Flächen von Landwirten erworben wurden. Zusätzlich wurden auch Vergleichswerte aus Niederösterreich aufgenommen und entsprechend angepasst, da die gegenständliche Liegenschaft sehr nahe an der Landesgrenze liegt. Trotz der höheren Streuung werden die Wiener Vergleichswerte beibehalten, da ein Ausschluss derselben einen für Wiener Verhältnisse unrealistisch niedrigen Bodenwert ergeben würde.

Hinzu kommt, dass die gegenständliche Fläche direkt an einer Straße liegt und erschlossen ist. Auch deshalb erscheint die Berücksichtigung dieser Vergleichswerte sachgerecht.

Die verbleibenden 15 Preise liegen nach Harmonisierung und Valorisierung zwischen EUR 9,77/m² und EUR 49,74/m². Es ergibt sich ein **Mittelwert** von gerundet EUR 22,00/m².

Bodenwert		
<u>Widmung</u>	<u>Fläche m²</u>	<u>EUR/m²-GST-FI</u>
L, BB1 (ländliche Gebiete,	30 000,00	22,00
Bodenwert		660 000,00

Als Ergebnis leitet sich ein Bodenwert der Liegenschaft gesamt in Höhe von EUR 660.000,00 ab.

Bodenwert Liegenschaft (gesamt)	EUR	660.000,00
--	------------	-------------------

Der ermittelte Bodenwert von EUR 22,00/m² wurde mit den von der Statistik Austria veröffentlichten Bodenpreisen für Ackerland in Wien sowie der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen / Grünland in den angrenzenden Bezirken Niederösterreichs lt. Immomarktanalyse plausibilisiert.

Die Preise lt. Statistik Austria für Ackerland betrugen in Wien im Jahr 2024 durchschnittlich EUR 18,00/m², dies entspricht einem valorisierten Wert von ca. EUR 19,15/m².

Bodenpreise für Ackerland in Euro/m ² - Jahreswerte (Tabelle)			
Bundesland ▼	2022 ▼	2023 ▼	2024 ▼
Wien	16,8	18,8	18,0

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen / Grünland in den angrenzenden Bezirken Niederösterreichs (Lanzendorf, Leopoldsdorf) betrugen im Jahr 2025 in sehr guter Lage im bis zu EUR 16,00/m².

4.3.5 Bewertung der Miteigentumsanteils

Für die Bewertung eines Miteigentumsanteils ist ausgehend vom Wert der gesamten Liegenschaft anschließend der Wert des Miteigentumsanteils entsprechend des grundbücherlichen Anteils zu ermitteln.

Bei der Bewertung des Verkehrswertes eines Miteigentumsanteils ist außerdem die Tatsache zu berücksichtigen, dass sich durch eine eingeschränkte Teilbarkeit des Bewertungsgegenstandes eine erhebliche Einschränkung der Veräußerbarkeit ergibt. Dies beruht auf der rechtlichen Eigenschaft von Miteigentumsanteilen, wonach nicht die Sache selbst, sondern nur das Recht geteilt ist.

Der Markt für die Veräußerung eines Miteigentumsanteils ist nur eingeschränkt vorhanden, damit schränkt sich der Kreis von möglichen Käufern oft ein. Es existiert daher für den fiktiven Verkauf der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile nur ein „kleiner“ Markt. Diesem Umstand wird in der Literatur (u.a. Bienert / Funk Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022; Stabentheiner, LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage 2005) durch entsprechende Abschläge auf den ermittelten Verkehrswert des Miteigentumsanteils Rechnung getragen.

Empfehlungen aus der Literatur:

Miteigentumsrecht	Abschlag	Zuschlag
größer ½ Anteil	5–8%	
½ Anteil	10–15%	
kleiner ½ Anteil	12–18%	
kleiner ¼ Anteil	≥ 20%	
bringt Alleineigentum		bis 10%
bringt Mehrheitseigentum		bis 5%

Tabelle 66 Zu- und Abschläge für Miteigentumsanteile

Quelle: Bienert / Funk Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, S. 606

E 8. Bei der Bewertung eines Miteigentumsanteils schlägt sich die Position des bloßen Miteigentümers in aller Regel in einem entsprechenden **Abstrich nieder. 25. 9. 2001, 4 Ob 208/01 v, EFSIlg 97.354.**

Quelle: Stabentheiner, LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage 2005, S. 24

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf die Tatsache, dass eine Teilbarkeit bei landwirtschaftlich genutzten Flächen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Ob diese im gegenständlichen Fall vorliegen, ist eine Rechtsfrage, deren Beantwortung nicht vom Gutachtensauftrag umfasst ist. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung des Miteigentumsanteils mit einem entsprechenden Abschlag.

Verkehrswert der Liegenschaft gesamt		660 000,00
Verkehrswert der Liegenschaft anteilig	1 / 2	330 000,00
Abschlag für Miteigentum	-10,00%	-33 000,00
Verkehrswert der Liegenschaft anteilig		297 000,00

Verkehrswert Liegenschaft (B-LNR 1) gerundet	EUR	297.000,00
---	------------	-------------------

4.4 Drittverwertbarkeit

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Wien in eher ländlich geprägter Umgebung. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet lt. Stadtentwicklungskonzept für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben sowie aufgewertet werden soll (z.B. durch Aufwertung des landwirtschaftlichen Wegenetzes, Aufforstungen etc.) und insgesamt ein Trend zu regionaler Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten sichtbar ist, ist die Drittverwertbarkeit von Grundstücksflächen in dieser Mikrolage grundsätzlich als gut, für den bewertungsgegenständlichen Hälfteanteil aufgrund des Miteigentumsanteils als eingeschränkt einzustufen.

5 ERGEBNIS

Es ergibt sich für die 1/2-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft

**EZ 453, GST-NR 100/2, KG 01108 Unterlaa,
per Adresse Scheunenstraße, 1100 Wien,**

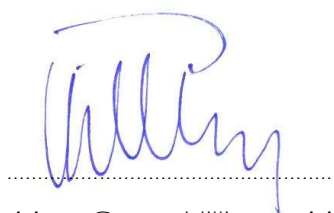
folgendes Ergebnis zum Bewertungsstichtag 17.06.2026:⁴

Verkehrswert Liegenschaft gesamt gerundet	EUR	660.000,00
Verkehrswert Liegenschaft 1/2-Miteigentumsanteile (B-LNR 1) gerundet	EUR	297.000,00
Grundstücksfläche (GST-Fläche)		30.000,00 m²

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der 1/2-Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann.

Graz, am 28.07.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS

Sachverständiger nach CIS ImmoZert

⁴ **Stichtagsprinzip** gemäß ÖNORM B1802-1 Pkt. 5.4 Allgemeine Wertverhältnisse: *Dabei ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Marktlage und die Preisentwicklung der Makro- oder Mikrolage am Liegenschaftsmarkt, zu berücksichtigen.*

6 BEILAGEN

- Verzeichnis Abkürzungen
- Grundbuchauszug
- HORA-PASS
- Lärmimmissionen (Auszug Lärmkataster)
- Erläuterungen

6.1 Verzeichnis Abkürzungen

a.d.	an der	landw.	landwirtschaftlich
AfA	Abschreibung für Abnutzung	Lä	Lärm
AV	Aktenvermerk	LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
Baufl.	Baufläche	LNR	laufende Nummer
BB	besondere Bestimmungen	Lu	Luft
Bewirt.ko	Bewirtschaftungskosten	m	Meter
BGBI	Bundesgesetzblatt	lt.	laut
BGF	Brutto-Grundfläche	MA	Magistrat
BRI	Bruttorauminhalt	max.	maximal
BWVG	Bankwesengesetz	MV	Mietvertrag
bzw.	beziehungsweise	MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
ca.	circa	ND	Nutzungsdauer
CIS ImmoZert	Certified International Surveyor by ImmoZert	NF	Nutzfläche
DG	Dachgeschoß	NGF	Netto-Grundfläche
DI, Dipl.-Ing.	Diplomingenieur	NHK	Normalherstellungskosten
div.	diverse	NRF	Netto-Raumfläche
E	Erholungsgebiete	o.a.	oben angeführt
EG	Erdgeschoß	ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
Epk	Parkanlagen	öffentl.	öffentlich
etc.	et cetera	OG	Obergeschoß
EUR	EURO	p.a.	per anno
EVU	Energieversorgungsunternehmen	p.m.	pro Monat
EZ	Einlagezahl	Pkt.	Punkt
ff	folgende	PKW	Personenkraftwagen
FN	Firmenbuchnummer	SF	Sonderwidmung Freiland
gem.	gemäß	SG	Sanierungsgebiet
ges.	gesamt	STABW	Standardabweichung
G	gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche	SV	Sachverständiger
GB	gemischtes Baugebiet	techn.	technisch
GBBG	gemischtes Baugebiet - Betriebsgebiet	tw.	teilweise
GBGV	gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel	TZ	Tagebuchzahl
GIS	Geographisches Informationssystem	u.a.	unter anderem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	UG	Untergeschoß
GS	Gartensiedlungsgebiete	usw.	und so weiter
GST	Grundstück	V	Verkehrsfläche
GST-NR	Grundstücksnummer	VPI	Verbraucherpreisindex
IG	Industriegebiet	VWS	Vollwärmeschutz
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz	W	Wohngebiete
Ing.	Ingenieur	WGV	Wohngebiet-Geschäftsviertel
inkl.	inklusive	WL	Wertminderung linear
iVm	in Verbindung mit	WNFI	Wohnnutzfläche
KapZi	Kapitalisierungszinssatz	WWZ	Warmwasserzentralheizung
KG	Katastralgemeinde, Kellergeschoß	z.B.	zum Beispiel
km	Kilometer	ZL	Zinsliste
KP/KPR	Kaufpreis		

6.2 Grundbuchauszug



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01108 Unterlaa EINLAGEZAHL 453
 BEZIRKSGERICHT Favoriten

.....
 Letzte TZ 3264/2020
 A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
100/2	G GST-Fläche	*	30000
	Landw(10)		29955
	Sonst(10)		45

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

..... A2

2 a 3264/2020 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich Gat
 100/2

..... B

1 ANTEIL: 1/2
 Scheunenstraße GSTNr. 100/2 Projektterrichtungs GmbH (FN 505709s)
 ADR: Wipplingerstraße 35, Wien 1010
 a 4803/2019 Kaufvertrag 2019-04-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-07-30,
 2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-09-18 Eigentumsrecht
 b 4805/2019 Vorkaufarecht

2 ANTEIL: 1/2
 "Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
 (FN 112897a)
 ADR: Feldgasse 6-8, Wien 1080
 a 4803/2019 Kaufvertrag 2019-04-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-07-30,
 2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-09-18 Eigentumsrecht
 b 4805/2019 Vorkaufarecht

..... C

1 a 1205/1986
 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung hins Gat 100/2 gem
 § 1 Vereinbarung 1986-03-03 für Stadt Wien
 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
 b 4803/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
 265

2 auf Anteil B-LNR 1
 a 4804/2019 Pfandurkunde 2019-05-07 Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
 PFANDRECHT
 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

3 a 4805/2019
 VORKAUFSRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2019-04-09 für
 Friederike Sandbichler geb 1943-10-07

4 a 4805/2019
 WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt VI. Kaufvertrag 2019-04-09 für
 Friederike Sandbichler geb 1943-10-07

5 a 4806/2019 Kaufvertrag 2019-04-09

Seite 1 von 2

Grundbuch 22.08.2025 12:31:59

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01108 Unterlaa
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 453

Letzte TZ 1990/2026

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
100/2	G GST-Fläche	*	30000	
	Landw(10)		29955	
	Sonst(10)		45	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 3264/2020 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich Gst
100/2

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Scheunenstraße GSTNr. 100/2 Projektterrichtungs GmbH (FN 505709s)

ADR: Wipplingerstraße 35, Wien 1010

a 4803/2019 Kaufvertrag 2019-04-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-07-30,

2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-09-18 Eigentumsrecht

b 4805/2019 Vorkaufsrecht

c 1990/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-29

(6 S 62/26y - HG Wien)

2 ANTEIL: 1/2

"Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
(FN 112897a)

ADR: Feldgasse 6-8, Wien 1080

a 4803/2019 Kaufvertrag 2019-04-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-07-30,

2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-09-18 Eigentumsrecht

b 4805/2019 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 1205/1986

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung hins Gst 100/2 gem

§ 1 Vereinbarung 1986-03-03 für Stadt Wien

(Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 4803/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

265

2 auf Anteil B-LNR 1

a 4804/2019 Pfandurkunde 2019-05-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.600.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

3 a 4805/2019

VORKAUFSRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2019-04-09 für

Friederike Sandbichler geb 1943-10-07

4 a 4805/2019

WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt VI. Kaufvertrag 2019-04-09 für

Friederike Sandbichler geb 1943-10-07
5 a 4806/2019 Kaufvertrag 2019-04-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.500.000,--
für Friederike Sandbichler geb 1943-10-07

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

Grundbuch	12.08.2026 20:49:34
-----------	---------------------

6.3 HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

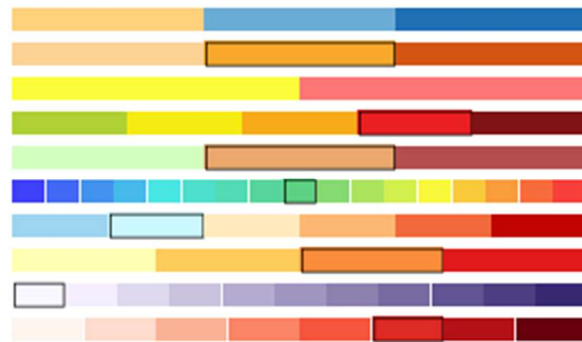
Adresse: -
Seehöhe: 178 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,13315° N | 16,40837° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig
mittel

HORA-Pass 48,13315° N; 16,40837° O; Datum: 01.06.2026

Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIABundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft**Legende und weiterführende Informationen****Hochwasser**

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

**Oberflächenabfluss**

Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

**Lawinen**

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

**Erdbeben¹**

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

**Rutschungen**

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

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- > 180 - ≤ 190
- > 170 - ≤ 180
- > 160 - ≤ 170
- > 150 - ≤ 160
- > 140 - ≤ 150
- > 130 - ≤ 140
- > 120 - ≤ 130
- > 110 - ≤ 120
- > 100 - ≤ 110
- > 90 - ≤ 100
- > 80 - ≤ 90
- > 70 - ≤ 80
- > 60 - ≤ 70
- > 50 - ≤ 60
- > 40 - ≤ 50
- ≤ 40

**Blitzdichte**[Blitzschläge / km² / Jahr]

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

**Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich**

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

**Schneelast² [kN/m²]**

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

**Hitzeepisoden**

Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

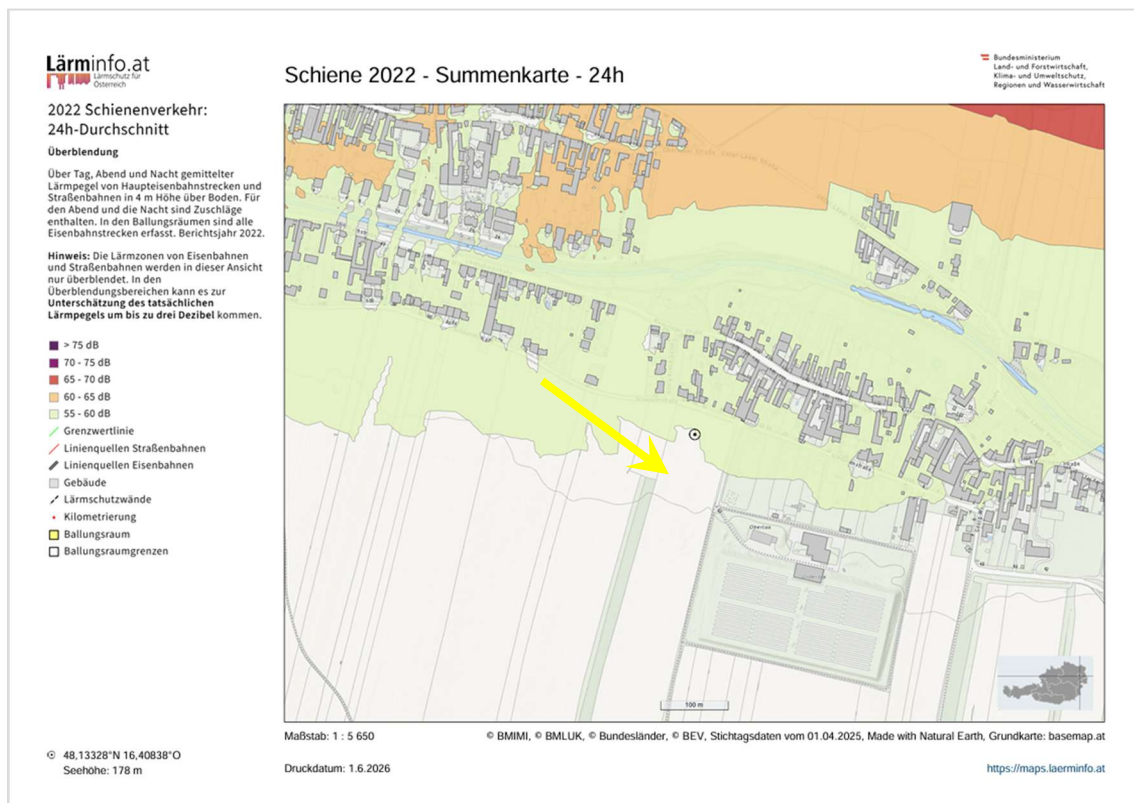
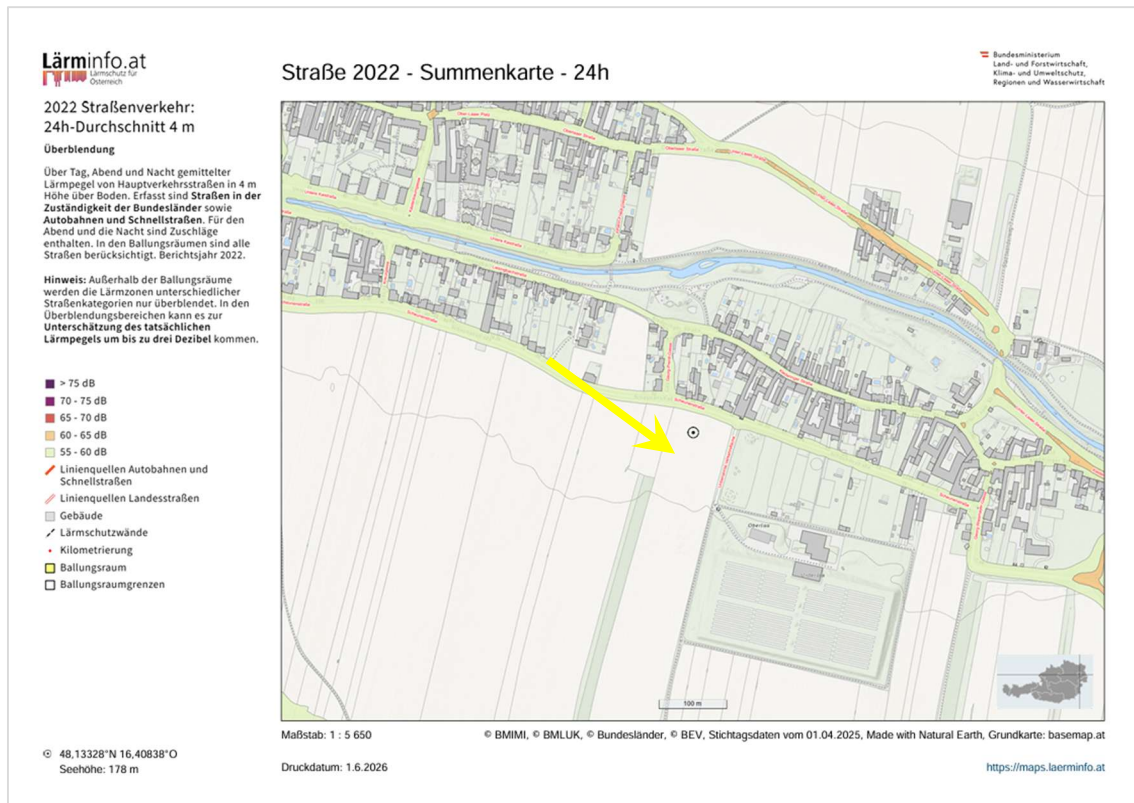
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 48,13315° N; 16,40837° O; Datum: 01.06.2026

Seite 2 / 2

6.4 Lärmimmissionen (Auszug Lärmkataster)



Auszug Lärmkataster – gegenständliche Liegenschaft (gelber Pfeil)

6.5 Erläuterungen, rechtliche und technische Hinweise

Zubehör

Das ABGB kennt den Begriff des Zubehörs nicht, sondern führt aus, dass das sog. >>Zugehör<< (§ 294 ABGB) zum Grundstück gehört. Dieses wird weiter in Nebensachen (i. S. d. >>Zubehörs<<) und Bestandteile untergliedert (vgl. auch §§ 294 bis 297a ABGB). Nebensachen sind Sachen, die dem fortwährendem Gebrauch des Grundstücks gewidmet sind und mit diesem in eine diesen Zweck fördernde Verbindung gebracht werden können. Sie stehen in einem körperlichen Naheverhältnis zur Hauptsache, teilen jedoch nicht zwingend das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache und sind daher sonderrechtsfähig. Hierzu zählen bspw. Einbauküchen, Saunas etc. Bestandteile stehen hingegen in einem engeren Verhältnis zum Grundstück, wie bspw. der Aufwuchs oder die baulichen Anlagen selbst. Gebäude sind deshalb sonderrechtsunfähig und teilen immer das Schicksal der Hauptsache - außer im Fall des Superädifikates.⁵

Gegenstand der Wertermittlung einer einzelnen Liegenschaft sind regelmäßig das Grundstück und seine Bestandteile sowie (einzeln ausgewiesen) das damit in Verbindung stehende Zubehör. Das Grundstück und seine Bestandteile bilden dabei eine sachliche, rechtliche und wirtschaftliche Einheit.⁶

Flächenwidmung

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)

Inhalt der Flächenwidmungspläne

§ 4.

(1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

A. Grünland:

- a) ländliche Gebiete;
- b) Erholungsgebiete, und zwar:

- 1. Parkanlagen,
- 2. Kleingartengebiete,
- 3. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,
- 4. Sport- und Spielplätze,
- 5. Freibäder,
- 6. Grundflächen für Badehütten,
- 7. sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen;

c) Schutzgebiete, und zwar:

- 1. der Wald- und Wiesengürtel, in dem örtlich begrenzte Teile ausgewiesen werden können, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind,

⁵ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 58.

⁶ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 60.

2. Parkschutzgebiete;

- d) Friedhöfe;
- e) Sondernutzungsgebiete für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, auch unter gleichzeitiger Festsetzung einer endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen.

B. Verkehrsbänder:

Als Verkehrsbänder können Straßenzüge und Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung ausgewiesen werden; als solche können auch die durch Akte der Vollziehung des Bundes auf dem Gebiet des Verkehrswesens (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 des Bundes-Verfassungsgesetzes) in Anspruch genommene Grundflächen ausgewiesen werden.

C. Bauland:

- a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für geförderten Wohnbau ausgewiesen werden können;
- b) Gartensiedlungsgebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich für Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, ausgewiesen werden können;
- c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;
- d) Industriegebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Industriezweigen oder bestimmten industriellen Verwendungs- bzw. Nutzungsarten vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können sowie örtlich begrenzte Teile festgelegt werden können, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, zulässig sind.
- e) Beschränkungen nach lit. d dürfen nur festgesetzt werden, wenn es aus städtebaulichen, volkswirtschaftlichen, gesundheitlichen oder Verkehrsrücksichten notwendig ist.

D. Sondergebiete:

- a) Ausstellungsgelände;
- b) Grundflächen für Klär- und Rückstauanlagen;
- c) Grundflächen für Wasserbehälter;
- d) Freistreifen;
- e) Zeltplätze;
- f) Lagerplätze und Ländeflächen, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Lagerungen vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können;
- g) Gebiete, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Amtsblatt der EU Nr. L 197 vom 24. Juli 2012 S. 1, fallen, zulässig sind;
- h) sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen.

(3) Die Flächenwidmungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Widmungen ausweisen.

(4) Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient.

Kataster

Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt und stellt alle Grundstücke des Bundesgebietes dar. Man unterscheidet den Grundsteuerkataster (Darstellung der Naturgrenzen) vom Grenzkataster (verbindlicher Nachweis der Grenzen).⁷

Im Grenzkataster:

- sind die Grenzen des Grundstückes rechtsverbindlich festgelegt
- können verloren gegangene Grenzzeichen leicht wiederhergestellt werden (keine Grenzstreitigkeiten mehr!)
- gibt es den Schutz des Vertrauens bei einem Rechtserwerb
- ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich.

Im Grundsteuerkataster:

- dient die Katastralmappe nur zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes
- müssen Grenzstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen werden.⁸

Verdachtsflächenkataster⁹

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

⁷ Jauk, Das Grundbuch in der Praxis 6.

⁸ Quelle: http://www.bev.gv.at/portal/page?_dad=portal&_pageid=713,1569794&_schema=PORTAL (03.01.2018)

⁹ Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/> (03.01.2018)

HORA- Hochwasserrisikozonierung Austria, Version 2.0

Ziel des Projektes Hochwasserrisikoflächen Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten $T=30$ (Zone 1), $T=100$ (Zone 2) und $T=200$ (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500 000 erfasst österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km.¹⁰

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird.¹¹

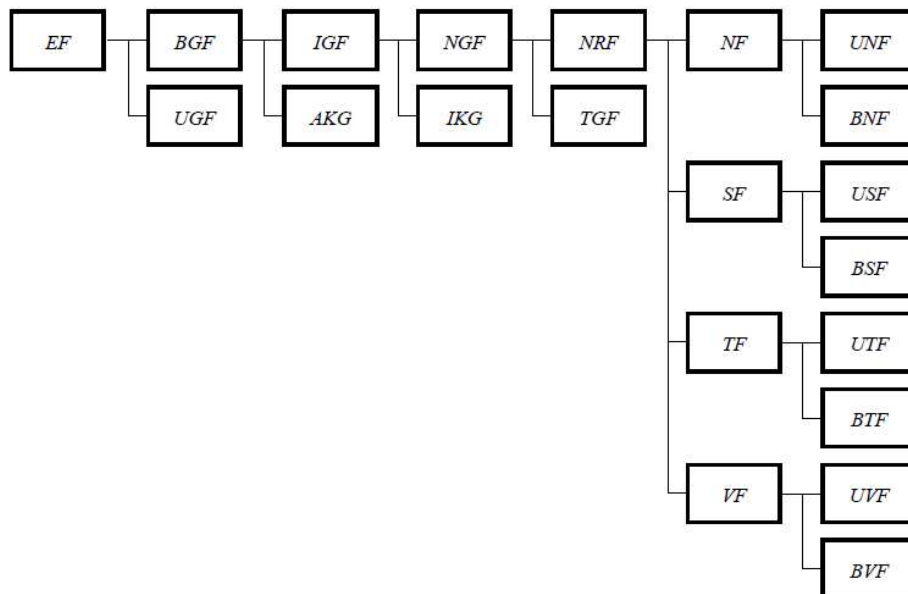
Flächendefinition nach ÖNORM B 1800

Tabelle 1 — Gliederung der Netto-Raumfläche nach Nutzungsgruppen

Nummer	Netto-Raumflächen	Nutzungsgruppe
0	Sanitärfläche SF	Sanitär- und Umkleieräume
1	Nutzfläche NF	Wohnen und Aufenthalt
2		Büroarbeit
3		Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente
4		Lagern, Verteilen und Verkaufen
5		Bildung, Unterricht und Kultur
6		Heilen und Pflegen
7		Sonstige Nutzungen
8	Technikfläche TF	Betriebstechnische Anlagen
9	Verkehrsfläche VF	Verkehrerschließung und -sicherung

¹⁰ Quelle: http://www.hora.gv.at/assets/eHORA/pdf/HORA_Hochwasser_Weiterfuehrende-Informationen_v4.pdf (03.01.2018)

¹¹ Quelle: <http://www.hora.gv.at/assets/eHORA/html/copyright.html> (03.01.2018)

A.2 Geschößbezogene Grundflächen

Es bedeutet:

EF Ebenenfläche
UGF Unverwendbare Grundfläche
BGF Brutto-Grundfläche
AKG Außenwand-Konstruktions-Grundfläche
IGF Innen-Grundfläche
IKG Innenwand-Konstruktions-Grundfläche
NGF Netto-Grundfläche
TGF Trennwand-Grundfläche
NRF Netto-Raumfläche
NF Nutzfläche

UNF Unbeschränkt nutzbare Nutzfläche
BNF Beschränkt nutzbare Nutzfläche
SF Sanitärfläche
USF Unbeschränkt nutzbare Sanitärfläche
BSF Beschränkt nutzbare Sanitärfläche
TF Technikfläche
UTF Unbeschränkt nutzbare Technikfläche
BTF Beschränkt nutzbare Technikfläche
VF Verkehrsfläche
UVF Unbeschränkt nutzbare Verkehrsfläche
BVF Beschränkt nutzbare Verkehrsfläche

Bild A.1 — Übersicht geschößbezogene Grundflächen**Kostengruppierung nach ÖNORM B 1801-1****Kosten ÖNORM B 1801-1**

Kostengruppierung, Pkt. 4.3.5, ÖN B 1801-1:2015

	Baugliederung	Abk.	Bauwerks- kosten BWK	Bau- kosten BAK	Errichtungs- kosten ERK	Gesamt- kosten GEK
0	Grund	GRD				
1	Aufschließung	AUF				
2	Bauwerk - Rohbau	BWR				
3	Bauwerk - Technik	BWT				
4	Bauwerk - Ausbau	BWA				
5	Einrichtung	EIR				
6	Außenanlagen	AAN				
7	Planungsleistungen	PLL				
8	Projektnebenleistungen	PNL				
9	Reserven	RES				

Herstellungskosten gemäß Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen

Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen						
"Sachverständige" Heft 2/2020, Empfehlungen für Herstellungskosten, Roland Popp						
Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1:						
Baugliederung	Abk.	Bauwerks- kosten BWK	Bau- kosten BAK	Herstellungs- kosten HK	Errichtungs- kosten ERK	Gesamt- kosten GEK
0	Grund	GRD				
1	Aufschließung	AUF				
2	Bauwerk - Rohbau	BWR				
3	Bauwerk - Technik	BWT				
4	Bauwerk - Ausbau	BWA				
5	Einrichtung	EIR				
6	Außenanlagen	AAN				
7	Planungsleistungen	PLL				
8	Projektnebenleistungen	PNL				
9	Reserven	RES				

Detaillierte Einordnung der Herstellungskosten in die Baugliederung der ÖNORM B 1801-1:			
Baugliederung			Herstellungskosten
		Abk.	HK
0	Grund	GRD	nicht enthalten
1	Aufschließung	AUF	enthalten: 1C Erschließung (Entsorgungs,- Versorgungsleitungen etc)
			nicht enthalten: 1A Allgemein (Besondere Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen etc) 1B Baureifmachung (Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen etc) 1D Abbruch, Rückbau (Rückbaumaßnahmen, Altlastenentsorgung etc) 1E Provisorien (Baustellen-, Bau-, Verkehrsprovisorien etc)
2	Bauwerk - Rohbau	BWR	enthalten
3	Bauwerk - Technik	BWT	enthalten
4	Bauwerk - Ausbau	BWA	enthalten
5	Einrichtung	EIR	nicht enthalten
6	Außenanlagen	AAN	nicht enthalten
7	Planungsleistungen	PLL	enthalten
8	Projektnebenleistungen	PNL	enthalten: sämtliche Projektnebenleistungen mit Ausnahme von Punkt 8B.05
			nicht enthalten: 8B.05 Finanzierung während der Bauzeit
9	Reserven	RES	nicht enthalten