

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

In der Exekutionssache 20 E 41/24y des Bezirksgerichts Donaustadt wurde der gefertigte Sachverständige mit der Bewertung des nachstehenden Objektes beauftragt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

1220 Wien, Bertha-von-Suttner-Gasse 14, Top 3

119/3215stel Anteile, B-LNr. 37, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 3 und
11/3215stel Anteile, B-LNr. 41, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz
Tiefgarage/PKW 29, der Liegenschaft EZ 4163, KG 01660 Kagran.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzübersicht	4
2	Allgemeines.....	6
2.1	Befundaufnahme	6
2.2	Bewertungsstichtag	6
2.3	Grundlagen der Bewertung	6
2.3.1	Unterlagen / Abfragen.....	6
2.3.2	Literatur (Auszug)	7
2.4	Allgemeine Vorbemerkungen	7
3	Befund	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Infrastruktur im Bezirk	10
3.1.2	Demografische Daten des Bezirks.....	11
3.1.3	Verkehrsverhältnisse	12
3.1.4	Lärm.....	13
3.1.5	Lagebewertung	13
3.2	Grundstücksdaten	18
3.2.1	Grundbuchstand	18
3.2.2	Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten	18
3.2.3	Eintragungen.....	19
3.2.4	Digitale Katastralmappe und Konfiguration	21
3.2.5	Flächenwidmung und Bebauung.....	23
3.2.6	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.....	26
3.2.7	Ver- und Entsorgung.....	27



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3	Gebäudedaten.....	27
3.3.1	Bau- und Erhaltungszustand.....	27
3.3.2	Erhebungen Bauakt	28
3.3.3	Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft	28
3.3.4	Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft.....	30
3.4	Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes	34
3.4.1	Raumaufteilung und –Ausstattung	34
3.4.2	Ausstattung und Zustand	35
3.4.3	Fotodokumentation der Wohnung.....	37
4	Gutachten.....	43
4.1	Allgemeines	43
4.2	Vergleichswertverfahren.....	44
4.2.1	Zu den bei der Anpassung verwendeten Beträgen: Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.2.2	Berechnung des Wohnungseigentums W Top 3 Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.2.3	Berechnung des Wohnungseigentums an KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW 29 46	
4.3	Marktprüfung / Plausibilisierung..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
5	Verkehrswert der Liegenschaftsanteile zu W Top 3	47
6	Verkehrswert der Liegenschaftsanteile zu KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW 29 .	47
7	Verkehrswert insgesamt..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8	Beilagenverzeichnis.....	48



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

1 Kurzübersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Donaustadt Dr.-Adolf-Schärf-Platz 3 1229 Wien
In der Rechtssache:	20 E 41/24y
Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auerthal eGen Hauptstraße 3-5, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel
	vertreten durch: Heinisch Weber Rechtsanwälte OG Reisnerstraße 7/16, 1030 Wien
Verpflichtete Partei:	Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH Wagramer Straße 22 1220 Wien (FN 241933i)
Zweck der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungstichtag:	Tag der Befundaufnahme, 30.04.2025
Bewertungsmethode:	Vergleichswertverfahren
Bewertungsgegenstand:	Wohnungseigentumsobjekt
Adresse:	1120 Wien, Bertha-von-Suttner-Gasse 14
Anteile:	119/3215stel Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 3 11/3215stel Anteile, verbunden mit KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW 29
B-LNr.:	37 und 41
Einlagezahl:	4163
Katastralgemeinde:	01660 Kagran
Bezirksgericht:	Donaustadt



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Nutzfläche (Wohnfläche):	96,85 m ²
Garten:	24,70 m ²
Loggia (im EG und OG):	jeweils 13,02 m ²
Verkehrswert:	EUR 390.000,--
Verkehrswert KFZ-Stellplatz 29:	EUR 23.000,--
Bewertungsrelevante Rechte / Lasten:	keine



2 Allgemeines

2.1 Befundaufnahme

Bei der ursprünglich angesetzten Befundaufnahme am 13.02.2025 wurde die Türe von der verpflichteten Partei nicht geöffnet.

Da dem gefertigten Sachverständigen die Liegenschaft nicht zugänglich war, wurde ein zweiter Termin zum 30.04.2025 unter Beiziehung eines Schlossers angeordnet.

Die Befundaufnahme erfolgte in Anwesenheit folgender Personen:

- Frau Mag. Ji-Yeon Lee (für die betreibende Partei)
- Herr Manfred Prehsl (Gerichtsvollzieher)
- Herr Matthias Rölz, Mitarbeiter des gefertigten Sachverständigen
- der gefertigte Sachverständige

2.2 Bewertungsstichtag

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der 30.04.2025.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Unterlagen / Abfragen

- Grundbuchauszug vom 30.04.2025
- Befundaufnahme vom 30.04.2025
- Erhebung bei MA 37
- Umweltbundesamt
- Verdachtsflächenkataster, Onlineabfrage
- Online Ortsplan
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Onlineabfrage
- Erhebungen Urkundensammlung, Erhebung Vergleichspreise ImmonetZT
- Unterlagen und Informationen von Hausverwaltung



2.3.2 Literatur (Auszug)

- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien¹ (2011)
- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2018)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

2.4 Allgemeine Vorbemerkungen und Annahmen

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.
- Es wird der Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach den darin genannten Methoden ermittelt.
- Es fand keine Untersuchung der Bodenverhältnisse statt.
- Die Bausubstanz wurde nicht untersucht, sondern nur in Augenschein genommen. Es wurde der Zustand für die Bewertung herangezogen der mit freiem Auge erkennbar gewesen ist.
- Hinweis: Gemäß den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes kann die Veräußerung der Immobilie auch unter Inrechnungstellung der Umsatzsteuer erfolgen. Festgehalten wird, dass die Umsatzsteuer dem Schätzwert hinzuzurechnen wäre. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a Umsatzsteuergesetz ist bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremdem Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher (§ 19 Abs. 1b lit. c Umsatzsteuergesetz) nur zulässig, wenn er spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwerts (§ 144 EO) dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird.
- Dem SV waren die Allgemeinflächen in dem Umfang zugänglich, wie im Gutachten beschrieben.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- **Haftungsausschluss:** Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag des Bezirksgerichts Donaustadt (GZ 20 E 41/24y). Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Im Fall von Bewertungen im Zuge eines Verlassenschaftsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft(santeile) kein gesetzliches Vorausvermächtnis eines allfälligen überlebenden Ehegatten gemäß §745 (1) ABGB¹ hinsichtlich der Ehwohnung besteht und wird dieses nur in der Bewertung berücksichtigt beziehungsweise bewertet, wenn dies ausdrücklich im Schätzauftrag Seitens des Auftraggebers angeführt ist.
- Die bei der Bewertung herangezogene Fläche wurde wie unter Punkt 3.4.1 beschrieben ermittelt und in Natura keiner Überprüfung unterzogen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandsfreiheit.

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

3 Befund

3.1 Lage²

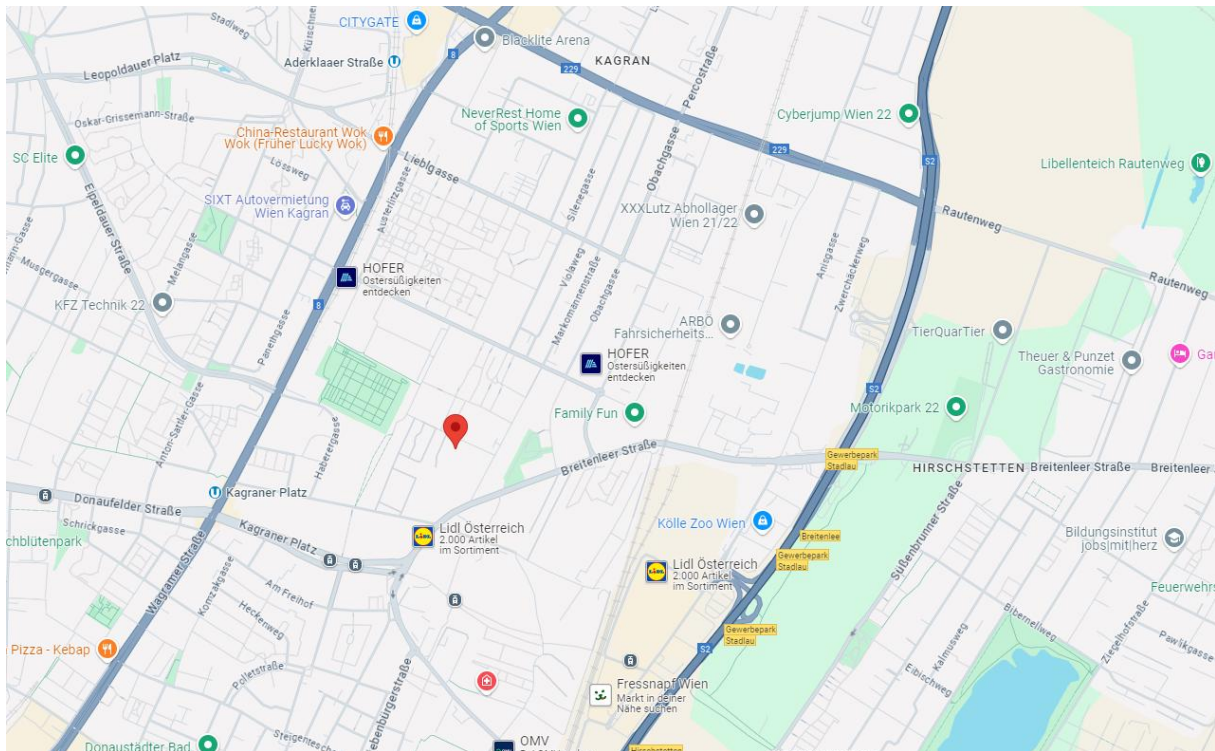
Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich in einer Wohnhausanlage im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt mit der Adresse 1220 Wien, Bertha-von-Suttner-Gasse 14.³

22 Donaustadt



² Quelle: www.maps.google.at (abgefragt am 07.04.2025).

³ Bilder: Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 15.04.2013).



3.1.1 Infrastruktur im Bezirk

	Donaustadt	Durchschnitt Bezirk in Wien
Schulen und Kinder⁴		
Kindertagesheime insgesamt	320	126
Kindergärten	83	33
Volksschulen	29	12
Hauptschulen	1	1
Neue Mittelschulen	11	6
Sonderschulen	4	2
Polytechnische Schulen	1	1
AHS Unterstufe	3	3
Modellversuch Neue Mittelschule an AHS	3	0
AHS Oberstufe	6	4
Berufsbildende höhere Schulen	3	2

⁴ Quelle: Statistik Austria, Kindertagesheimstatistik 2016/17, erstellt am 03.08.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/Kindertagesheime_kinderbetreuung/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie Statistik Austria, Schulstatistik, erstellt am 14.12.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/schulen_schulbesuch/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

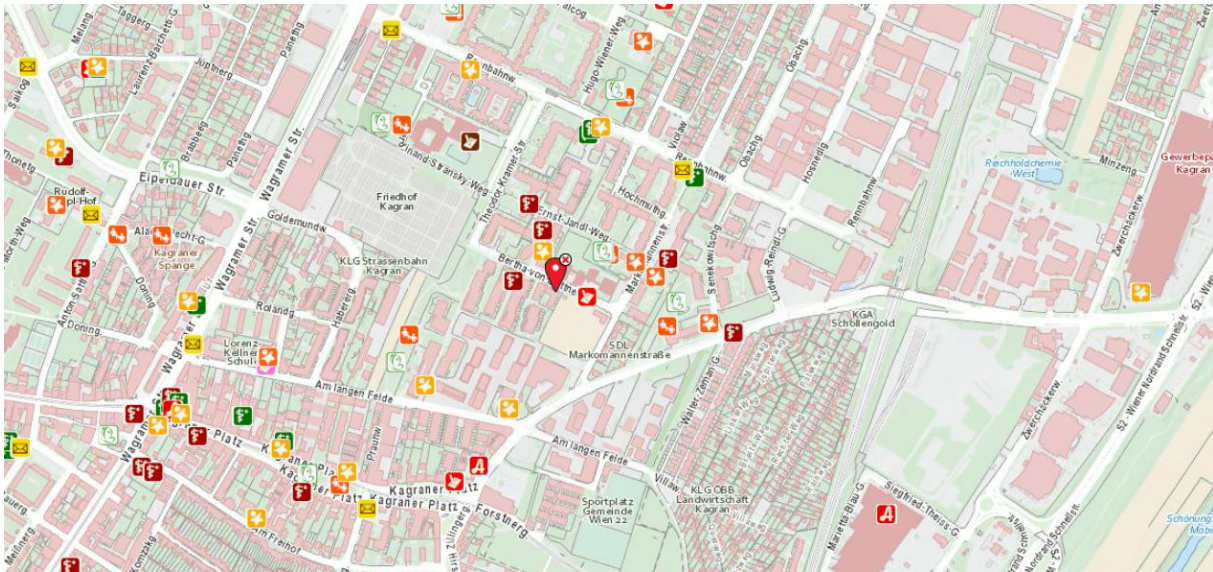
3.1.2 Demografische Daten des Bezirks

	Donaustadt	Durchschnitt Bezirk in Wien
Einwohner⁵		
Anzahl der Einwohner	187.007	82.121
Männliche Einwohner	89.789	40.033
Männliche Einwohner in %	48,01	48,67
Weibliche Einwohner	97.218	42.087
Weibliche Einwohner in %	51,99	51,33
Einwohner in der Altersgruppe 0 - 9 Jahre	20.935	8.237
Einwohner in der Altersgruppe 10 - 19 Jahre	20.449	7.654
Einwohner in der Altersgruppe 20 - 29 Jahre	24.451	12.866
Einwohner in der Altersgruppe 30 - 39 Jahre	26.961	12.873
Einwohner in der Altersgruppe 40 - 49 Jahre	27.909	11.503
Einwohner in der Altersgruppe 50 - 59 Jahre	28.352	11.314
Einwohner in der Altersgruppe 60 - 69 Jahre	17.555	7.813
Einwohner in der Altersgruppe 70 - 79 Jahre	14.831	6.658
Einwohner in der Altersgruppe 80+ Jahre	5.564	3.202
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich	150.277	57.802
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich in %	80,36	69,99
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich	36.730	24.319
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich in %	19,64	30,01
Einwohner mit Geburtsland Österreich	136.580	52.572
Einwohner mit Geburtsland Österreich in %	73,03	63,52
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich	50.427	29.549
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich in %	26,97	36,48
Gebäude⁶		
Anzahl der Gebäude gesamt	29.900	7.163
Anzahl der Wohngebäude	28.242	6.484
Anzahl der Wohngebäude in %	94,45	86,83
Anzahl der Wohnungen	81.341	42.776
Kaufkraft⁷		
Durchschnittseinkommen in EUR	24.213	22.173

⁵ Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 17.05.2018, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit_geburtsland/index.html (abgefragt am 07.06.2018)

⁶ Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, sowie Statistik Austria, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, jeweils https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

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



Legenden Karteninhalt:⁸

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

3.1.3 Verkehrsverhältnisse

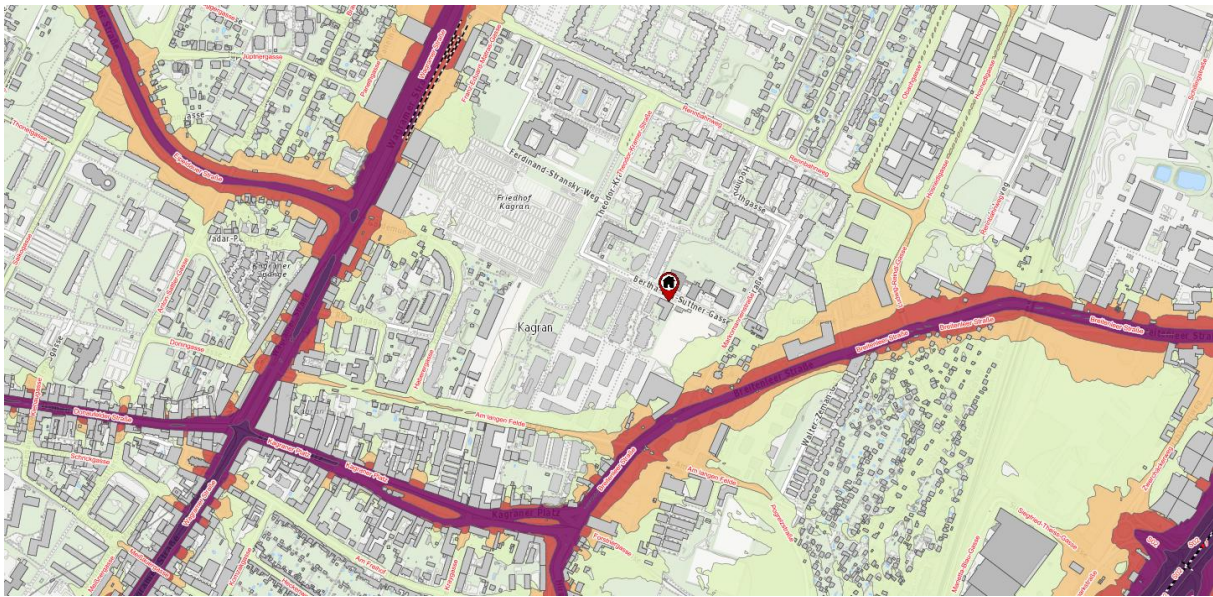
Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs Wien - Markomannenstraße (der Linie 24A) ist rund 350m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Das Zentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (24A-U1) in ca. einer halben Stunde erreichbar.

Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr erreichbar.

⁸ Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 07.04.2025).

3.1.4 Lärm

Es liegt aufgrund der Lärmkarten, die im Auftrag des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus erstellt wurden, keine überdurchschnittlich hohe Lärmbeeinträchtigung vor. Die Abfrage des beim Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus geführten Lärmkatasters führte zu folgendem Ergebnis:⁹



Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

3.1.5 Lagebewertung

Die Bewertung der Lage einer Liegenschaft ist aufgrund des weiten "Lagebegriffs" und nach objektivierten Kriterien kaum möglich, da sich die Interessen des potentiellen Käufers sehr unterschiedlich darstellen können. Daher wird bei der Bewertung der Wohnlage versucht, auf möglichst objektive Kriterien und Erfahrungswerte zurückzugreifen. Die Bewertung der Lage stellt trotzdem eine subjektive Wertung des

⁹ Quelle: www.laerminfo.at (abgefragt am 07.04.2025).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

gefertigten Sachverständigen dar und kann nicht als endgültig beziehungsweise allgemein gültig angesehen werden.

Wohnlage: *„als günstig anzusehen sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landwirtschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dergleichen. Wertmindernd zu berücksichtigen sind die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftige Baugebieten, usw.“¹⁰*

Aufgrund der erhobenen Daten und Informationen stellen sich die Lagekriterien für **Wohnlage in Wien** wie folgt dar:

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



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Lagekriterium für Wohnlage	Beurteilungs-				vergebene Punkte
	1	2	3	4	
Ortslage					
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens			X		10 von 30
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks		X			20 von 30
Verkehrslage					
Entfernung zur Ortsmitte			X		2 von 4
Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs			X		2 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels öffentlichen Verkehr					
Anzahl der benötigten Linien		X			3 von 4
Zeit			X		2 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels Individualverkehr					
Zeit		X			3 von 4
Infrastruktur					
Infrastrukturfaktor			X		10 von 20
Gesamtpunkte					52 von 100

Die Lage ist daher als gute Wohnlage zu bezeichnen.

3.1.5.1 Erläuterungen zur Lagebewertung

Modus

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach einem Punktesystem, wobei der Wahl der maximalen Punkte je Beurteilungskriterium nach einer Gewichtung 60% Ortslage (Makrolage) zu 40% Verkehrslage und Infrastruktur (Mikrolage) erfolgt ist, da die Ortslage in den meisten Fällen das vorrangige Kriterium beim Wohnungskauf sein wird.

Jeder Beurteilungsstufe (1 – 4) sind Punkte zugeordnet (siehe sogleich), die sodann addiert werden. Aufgrund der Summe der Punkte erfolgt die Einordnung in eine Wohnlage innerhalb Wiens.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Punktesystem

Beurteilungsstufen: die Beurteilungsstufen wurden wie folgt gewählt:

100 – 81 Punkte	hochwertige Wohnlage innerhalb Wiens
80 – 61 Punkte	sehr gute Wohnlage innerhalb Wiens
60 – 41 Punkte	gute Wohnlage innerhalb Wiens
40 – 0 Punkte	mäßige Wohnlage innerhalb Wiens

Punkteverteilung:

Beurteilungsstufe	Verteilung bei maximal		
	30 Punkten	20 Punkten	4 Punkten
1.....	30	20	4
2.....	20	15	3
3.....	10	10	2
4.....	5	5	1

Hochwertige Wohnlage beschreibt ruhige Lagen im Stadtzentrum oder in Grundstücksbereichen der Stadt mit der höchsten Nachfrage, Prestigelagen, villenartige Bebauungen mit ausreichend Grünfläche und hochwertiger Infrastruktur.¹¹

Sehr gute Wohnlage beschreibt ruhige Wohnlage in Grundstücksbereichen des Ortes im Zentrum oder sonst begünstigter Lage mit hoher Nachfrage. Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.¹² Geringe Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Gute Wohnlage beschreibt Wohnlage im Ortsbereich mit Mischbebauung und mittlerer Infrastruktur; noch nachgefragt. Teilweise Immissionen durch Verkehr möglich.¹³ Mittlere Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Mäßige Wohnlage beschreibt Wohnlage im Siedlungsbereich mit mäßiger Sozialstruktur oder ungenügender Infrastruktur; kaum nachgefragt. Immissionen durch Verkehr oder Gewerbebetriebe möglich¹⁴.

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

¹² Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹³ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.

¹⁴ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Kriterien zur Lagebewertung innerhalb des Bezirkes:

- 1..... hochwertige Lage
- 2..... sehr gute Lage
- 3..... gute Lage
- 4..... mäßige Lage

Kriterien zur Bemessung der Entfernung zur Ortsmitte (=Stephansplatz):

- 1..... 0 – 1000m (Stadtkern-Ring)
- 2..... 1000 – 4000m (Innenbezirke)
- 3..... 4000 – 6000m (Außenbezirke)
- 4..... > 6000m (Stadtrand)

Kriterien zur Erreichbarkeit der Ortsmitte:

Anzahl der benötigten Linien:

- 1..... 0
- 2..... 1
- 3..... 2
- 4..... 3+

Wegzeit zur Ortsmitte mittels öffentlichem und Individualverkehr:

- 1..... 0-15Min
- 2..... 15-30Min
- 3..... 30-45Min
- 4..... >45Min

Infrastrukturfaktor:

- 1..... Lage in (unmittelbarer Nähe zu) Einkaufsstraße/Einkaufszentrum
- 2..... Lage in dicht bebautem Stadtgebiet (Nahversorger leicht fußläufig erreichbar)
- 3..... Lage am Stadtrand (Nahversorger noch fußläufig erreichbar)
- 4..... Lage im ländlichem Gebiet (Auto benötigt)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2 Grundstücksdaten

3.2.1 Grundbuchstand

Ein Grundbuchsatz wurde dem Gutachten beigelegt (Beilage /2.).

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

3.2.2 Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

BLNr	Miteigentümer	Derzeitige Anteile im Grundbuch in 2900-tel	Berichtigte Anteile gemäß Nutzwert in 3215-tel (6430-tel)	Gebäudeteil Topnummer Geschoss	Bestand- gegenstand
1	Hart & Haring Bauträger GmbH - FN 260153d	300	119	Top 3 EG, 1. OG, KG TZ 3357/2009	Wohnung
			11	Tiefgarage/PKW 29 TZ 3357/2009	KFZ-Stellplatz

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag TZ 21315/2012 (siehe Beilage ./5).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3	EG	Wohnfläche	1,100	50,20	55	
		Loggia	0,550	13,02	7	
		Garten	0,100	24,70	2	
	1. OG	Wohnfläche	1,000	46,65	47	
		Loggia	0,500	13,02	7	
	KG	Parteienkeller ABT-03	0,150	5,79	1	119
<hr/>						
PKW-29		Kfz-Stellplatz in Tiefgarage	0,900	12,17	11	
						11
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile						3215

Auszug aus dem Nutzwertgutachten TZ 21315/2012 (siehe Beilage ./4).

3.2.3 Eintragungen

3.2.3.1 A2-Blatt

Im A2-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Eintragungen vorhanden:

```
***** A2 *****
 2 a 2722/2010 Bauplatz (auf) Gst 350/12
 3 a 2722/2010 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
    gem P 1 u 2 Bescheid 2009-06-29 hins Gst 350/12
***** B *****
```



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.3.2 C-Blatt

Im C-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Belastungen eingetragen:

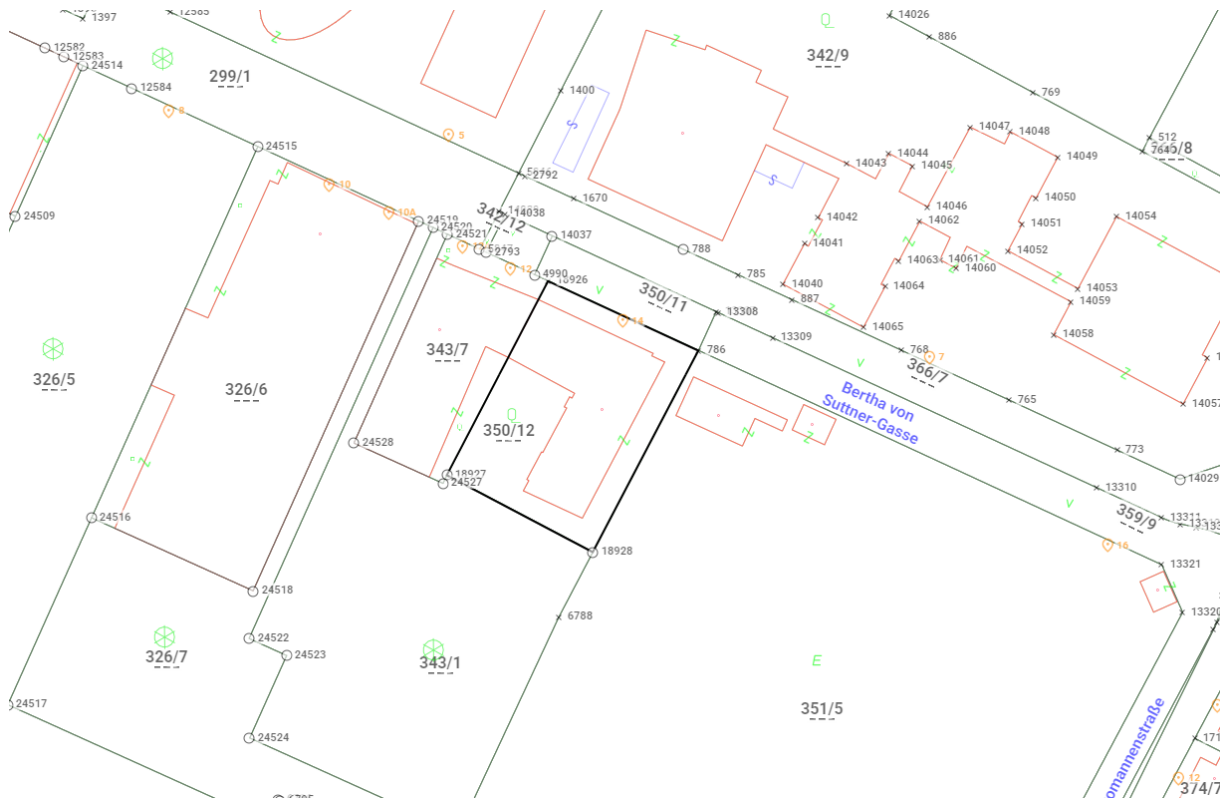
```
***** C *****
23 a 21315/2012 abweichender Aufteilungsschlüssel gem P V
    Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-13 gem § 32/2 u 8 WEG 2002
54 auf Anteil B-LNR 37 41
   b 3119/2023 IM RANG 4568/2022 Pfandurkunde 2022-07-01,
     Beschluss 2022-07-06
     PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 612.000,--
     für Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auersthal eGen (FN 57838g)
   c 3175/2024 Hypothekarklage wg EUR 100.000,-- sA
     (HG Wien - 51 Cg 62/24k)
   d 5113/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
     siehe C-LNR 57
57 auf Anteil B-LNR 37 41

   a 5113/2024 IM RANG 3119/2023 Einleitung des
     Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
     EUR 100.000,-- samt 11,375 % Z seit 20.6.2024,
     Kosten EUR 16.606,75 samt 4 % Z seit 26.7.2024,
     Antragskosten EUR 1.715,62
     für Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auersthal eGen, FN 57838g
     (20 E 41/24y)
   b 5113/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 54
```

Sämtliche Eintragungen wurden bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, wirken sich jedoch nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Liegenschaft aus. Auf den abweichenden Aufteilungsschlüssel wurde hingewiesen.

3.2.4 Digitale Katastralmappe und Konfiguration

3.2.4.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 07.04.2025



= Bewertungsgegenständliche Liegenschaft



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Erläuterung

Die digitale Katastermappe ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung in digitaler Form in einem exakt definierten Format. Die DKM enthält alle Informationen der analogen Katastralmappe, die Daten sind mit den Datenbanken des Katasters (Grundstücksdatenbank, Koordinatendatenbank) konsistent. Gleichartige Informationen sind in Layern (Ebenen gleicher Informationen) zusammengefasst. Der Kataster ist die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Er dient als begleitendes Element zum Grundbuch.¹⁵

3.2.4.2 Konfiguration und Beschreibung des Grundstücks

Inneliegend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich das Grundstück GST-NR 350/12. Das Grundstück hat gemäß Grundbuch ein unverbürgtes Flächenausmaß von 1469 m². Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster erfasst.

Form und Bebauung der Liegenschaft

Die Form einer Liegenschaft hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Bebaubarkeit. Ideale Form ist daher ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von rund 1:2. Andere geometrische Formen, wie etwa Vielecke, Dreiecke und dergleichen, sowie besonders spitze Winkel oder schmal und tief geschnittene Grundstücke führen aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten häufig zu einem geringeren Wert.¹⁶

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist eine nahezu rechteckige Form auf. Es handelt sich dabei um eine Mittelparzelle, die mit einem Wohnhaus bebaut ist

Niveau der Liegenschaft

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

¹⁵ Quelle: www.bev.gv.at (abgefragt am 07.04.2025).

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

Neigung führen zu höheren Baukosten und senken daher in der Regel den Liegenschaftswert, sofern nicht vorhandene Vorteile, wie etwa eine schöne Aussicht auf einem Südhang, ausgleichend auswirken können.¹⁷

Im gegenständlichen Fall weist die Liegenschaft keine wertbeeinflussende Neigung auf.

3.2.5 Flächenwidmung und Bebauung¹⁸

3.2.5.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



¹⁷ Vgl. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 53.

¹⁸ Quelle: Online-Abfrage auf www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 07.04.2025).

3.2.5.2 Beschreibung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft weisen folgende Flächenwidmung auf:

Grundstücksnummer	Widmung
350/12	GB III g, BB

Flächenwidmung:


Grundstücksnummer	Flächenwidmung
350/12	GB = gemischte Baugebiete

Erklärung zu GB = gemischte Baugebiete:

„Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des gemischten Baugebiets können als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.“¹⁹

Erklärung zur Bauklasse:²⁰

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



Zulässige Gebäudehöhen:
Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,
Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,
Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,
Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,
Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m,
Bauklasse VI mindestens 26 m

Bauklasse	Gebäudehöhe
Bauklasse III	mindestens 9 m, höchstens 16 m.

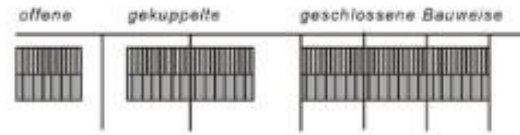
¹⁹ Quelle: [Zeichensprache: Flächenwidmung - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan \(wien.gv.at\)](http://www.wien.gv.at/bo/bo_75_2/)

²⁰ Vgl §75 (2) BO für Wien LGBl 1930/11 idF LGBl 2014/25.

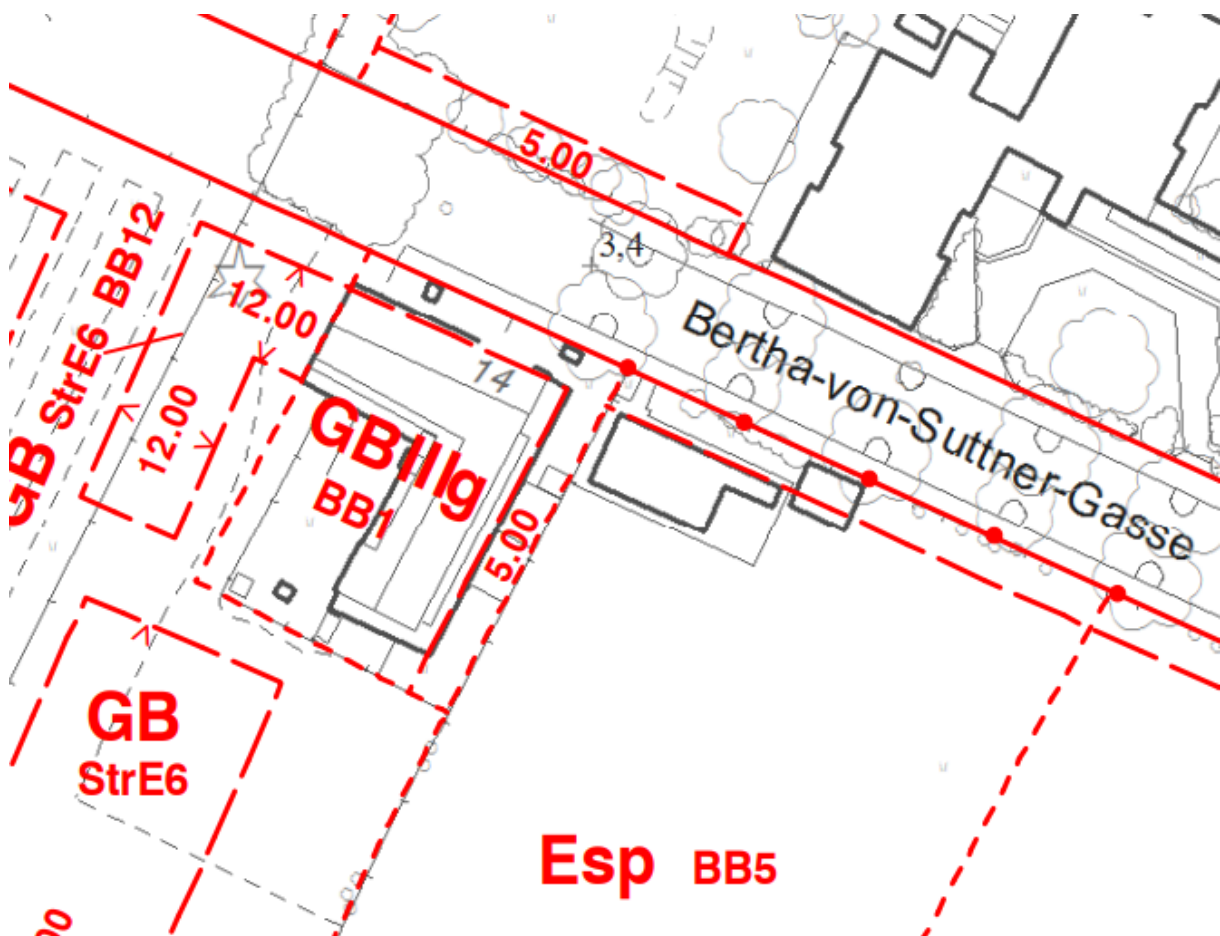
Erklärung zur Bauweise:

g = geschlossene Bauweise:

In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.



Im Plan des Plandokuments (Beilage .11) ist ersichtlich, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Besondere Bestimmungen (BB) 1 einschlägig sind:





Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

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

„Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.“

Auf das Plandokument sowie auf den Plan zur Flächenwidmung, welche dem Gutachten als Beilage ./10 und ./11 angeschlossen sind, wird verwiesen.

3.2.6 Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

Hinweise auf Wertminderung durch Altlasten oder sonstige Verunreinigungen oder Bodenkontaminationen sind dem gefertigten Sachverständigen keine bekannt.

Verdachtsflächenkataster:²¹

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht

²¹ Quelle: [Verdachtsflächenkataster \(umweltbundesamt.at\)](https://www.umweltbundesamt.at) (abgefragt am 07.04.2025)

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



3.2.7 Ver- und Entsorgung

Wie bei der Befundaufnahme von 30.04.2025 bekanntgegeben, verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über folgende Anschlüsse: Gas, Wasser, Kanal und Strom.

3.3 Gebäudedaten

3.3.1 Bau- und Erhaltungszustand

Errichtungsjahr (Baubewilligung)	18.02.2008
Fassade / Außenputz	Raue Außenfassade
Stiegenhaus	



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Wandbelag	gemalt
Bodenbelag	Fliesen
Fenster	vorhanden
Schäden	keine vorhanden
Erhaltungszustand	sehr gut

3.3.2 Erhebungen Bauakt

Die Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 erfolgte am 16.01.2025. Der Bauakt enthielt auszugsweise folgende Dokumente, wobei einzelne Umbauten in nicht bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten dabei nicht berücksichtigt werden:

Datum	Beschreibung
18.12.2008	Baubewilligung
09.07.2008	Einreichplan
14.04.2009	Gehsteigauf- und überfahrt Bewilligung
08.08.2011	Konstatierung
30.06.2015	Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
07.10.2015	Gehsteigübernahme

3.3.2.1 Allfällige offene Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 16.01.2025 waren nach Auskunft der MA 37 für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine offenen Bauvorhaben vorhanden.

3.3.3 Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Stiegen	1
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.-6. Obergeschoss
Lift	vorhanden



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

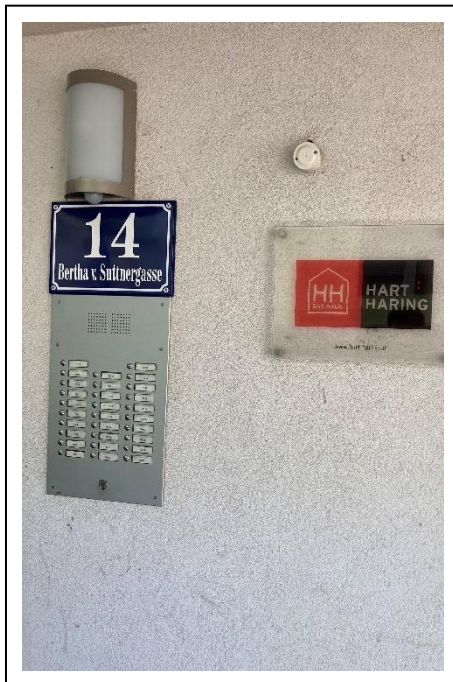
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Garage	vorhanden
Außenanlagen (Grünflächen und dergleichen)	vorhanden (Innenhof)
Einfriedung	vorhanden
Barrierefreier Zugang	vorhanden

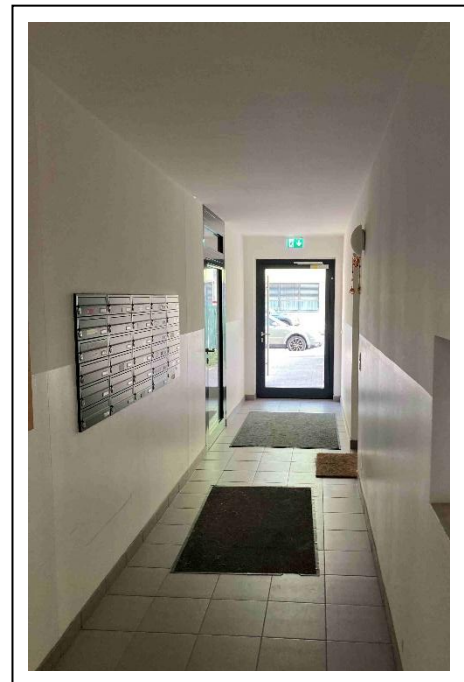
3.3.4 Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft



Wohnhaus



Klingel



Eingangsbereich



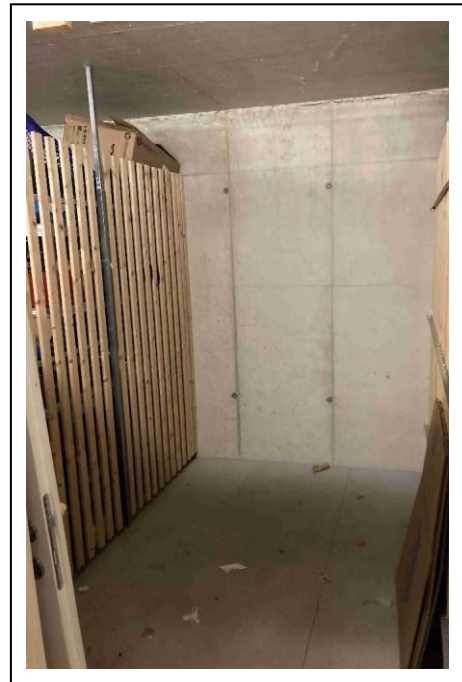
Aufzug



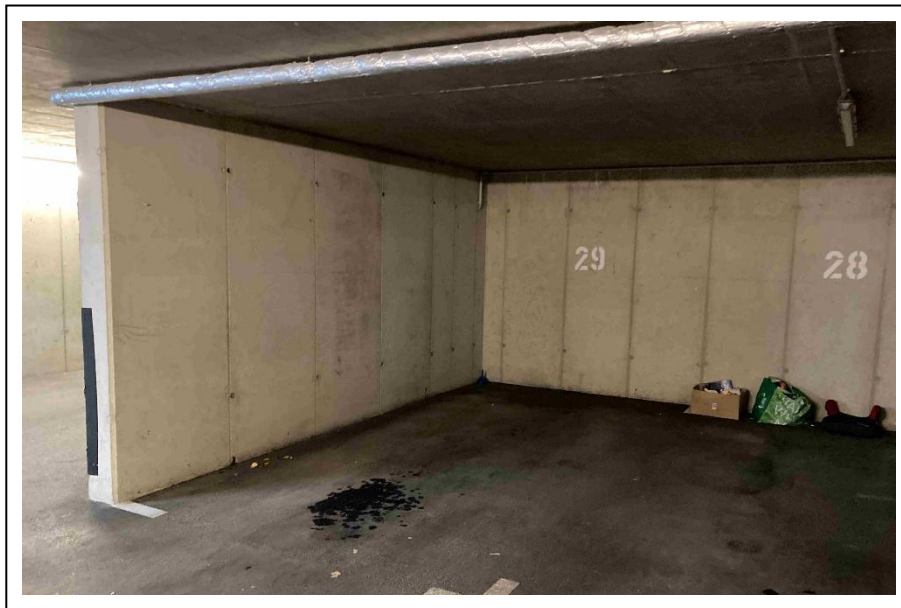
Aufzug



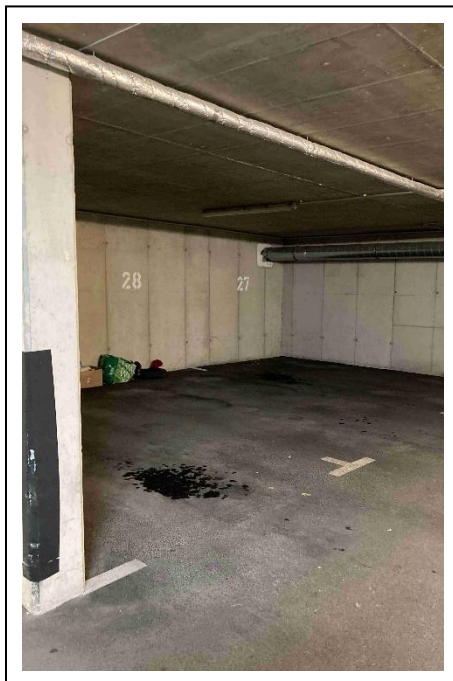
Kellerabteil



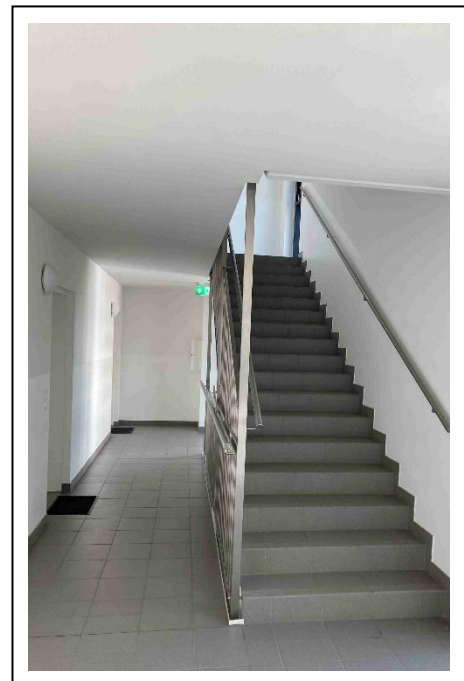
Kellerabteil



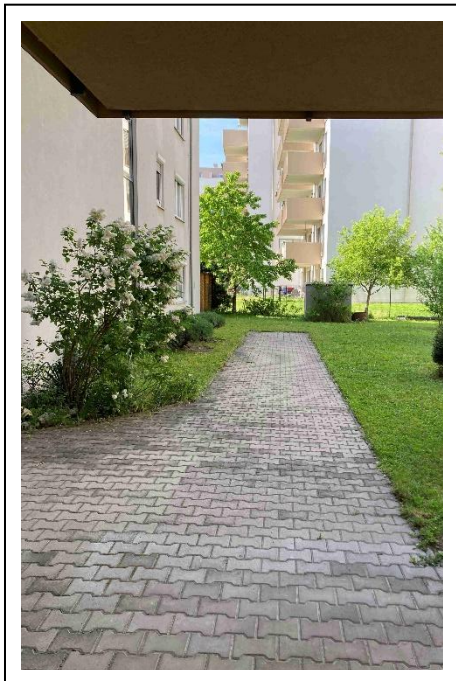
Parkplatz



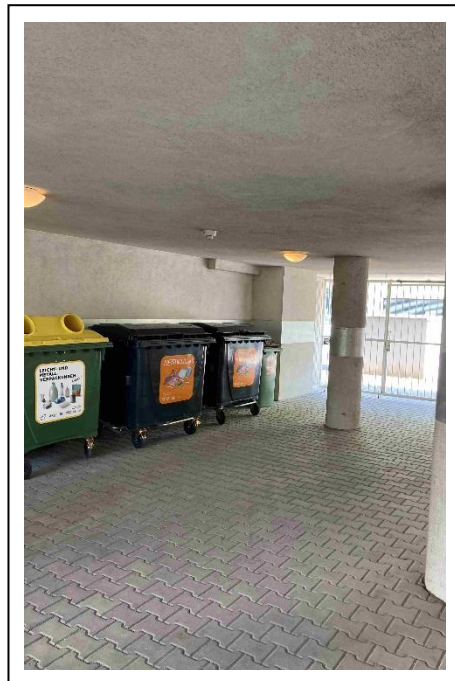
Parkplatz



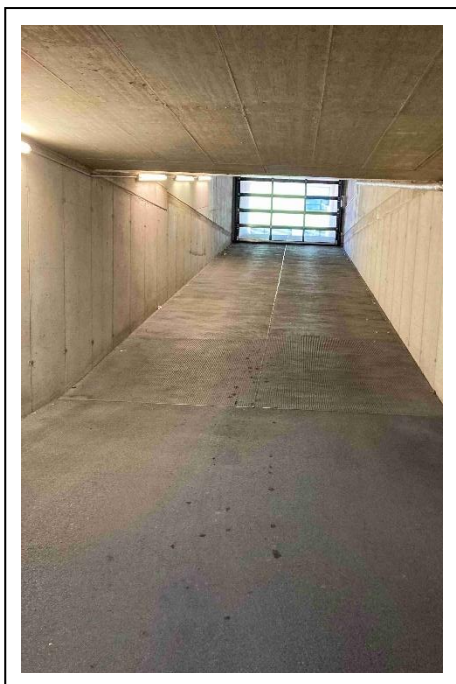
Stiegenhaus



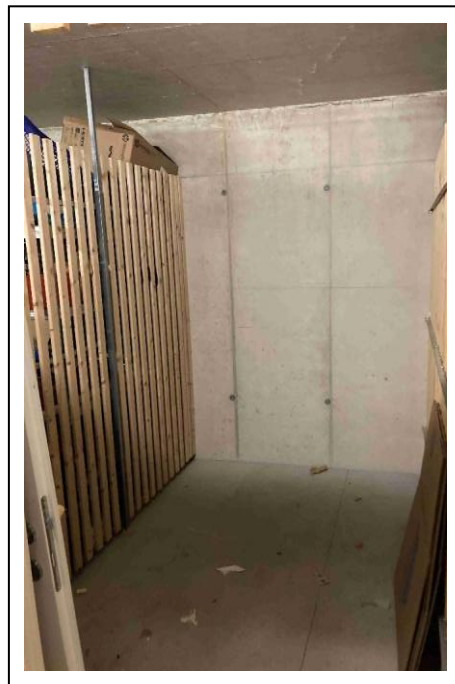
Innenhof



Innenhof



Kellerabteil



Kellerabteil

3.4 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes

3.4.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Fenster
Erdgeschoss					
Vorraum	6,35	Estrich	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden
WC	1,89	Estrich	Verputz	Dispersion	nicht vorhanden
Abstellraum	5,44	Estrich	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden
Wohnküche	36,52	Estrich/Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden
Loggia	13,02	Kies	gemalt	Balkon	
Garten	24,7	Unkraut			
Obergeschoss					
Vorraum	4,03	Parkett	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden
Bad	5,46	Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden
WC	1,92	Fliesen	Fliesen	Dispersion	nicht vorhanden
SR	4,94			Dispersion	nicht vorhanden
Zimmer I	13,64	Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden
Zimmer II	16,66	Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden
Loggia	13,02	Fliesen	gemalt	Balkon	
Kellerabteil	5,79	Beton	Brett- verschlag	Beton	nicht vorhanden
Summe	153,38				

Aufgeteilt ergibt sich somit eine Wohnfläche von insgesamt 96,85 m², eine Gartenfläche von 24,70 m², und einer Loggia im EG sowie OG von jeweils 13,02 m², sowie einem Kellerabteil von 5,79 m².



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.4.2 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Augenscheinlich zumindest teilweise Fußbodenheizung, Warmwasserboiler im Bad
Elektroinstallationen	Augenscheinlich Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung
Bad	Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, mechanische Entlüftung, Warmwasserboiler
Küche	Kücheneinrichtung ist nicht vorhanden, Anschlüsse vorhanden
Kellerabteil Nr. 3	festgestellt
PKW-Abstellplatz 29	In der Tiefgarage; ausgehend von den Planunterlagen wäre der mittlere Stellplatz bewertungsgegenständlich (siehe Fotodokumentation); in natura ist Stellplatz Nr. 29 links gelegen; Die Nummerierung wurde in der Parkgarage durchgehend abweichend vom Plan vorgenommen, so auch bei anderen Stellplätzen
Lage im Gebäude	Gartenseitig, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Sichtbare Mängel	Wasser/Verschmutzung/Schimmel-Schaden im Bereich der ehemaligen Duschtasse
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	Fertigzustellen („Rohbauzustand“); im Eingangsbereich fehlt der Boden



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

	gänzlich; Bad- und WC-Anlagen sind teilweise vorhanden aber noch nicht angebracht;
--	--

3.4.3 Fotodokumentation der Wohnung



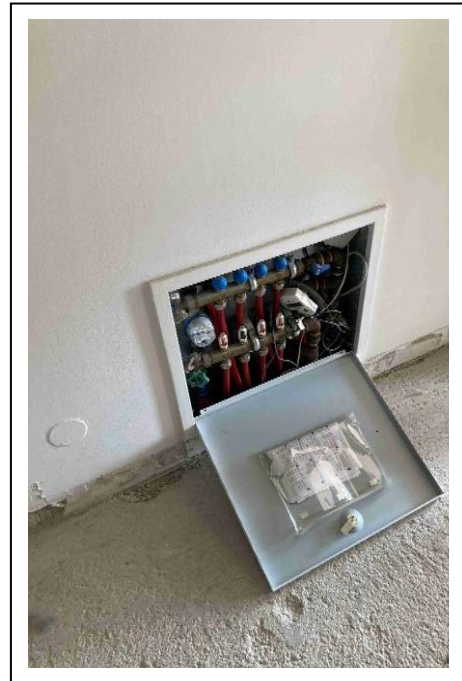
Eingangsbereich



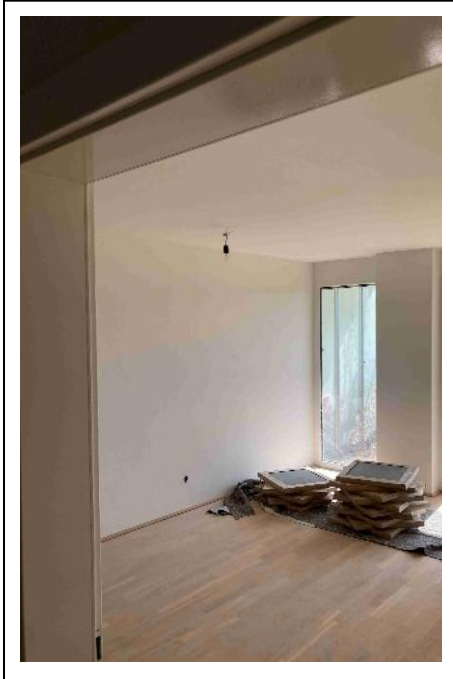
Vorraum



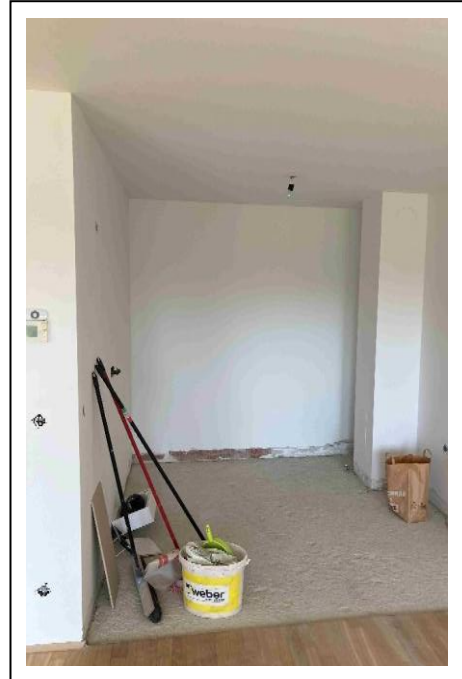
WC



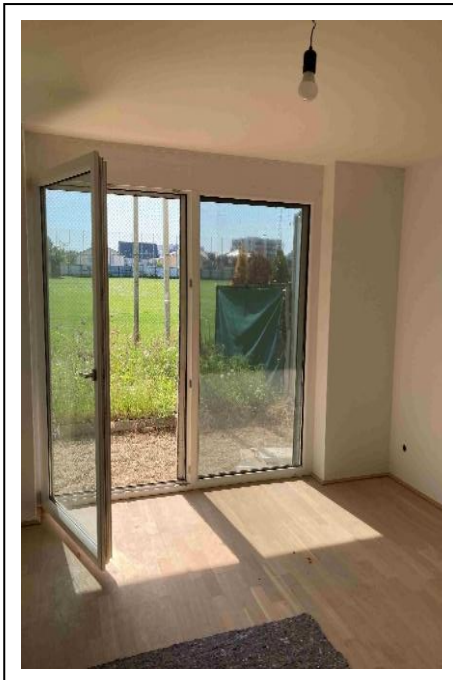
Anschlüsse im Vorraum



Wohnküche



Wohnküche



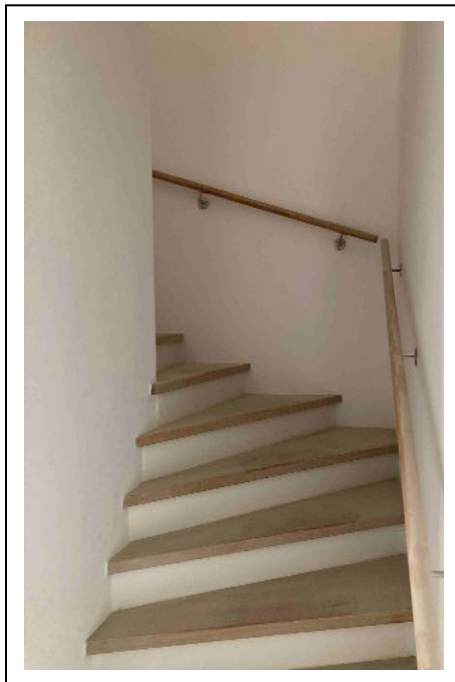
Wohnküche



Loggia/ Terrasse



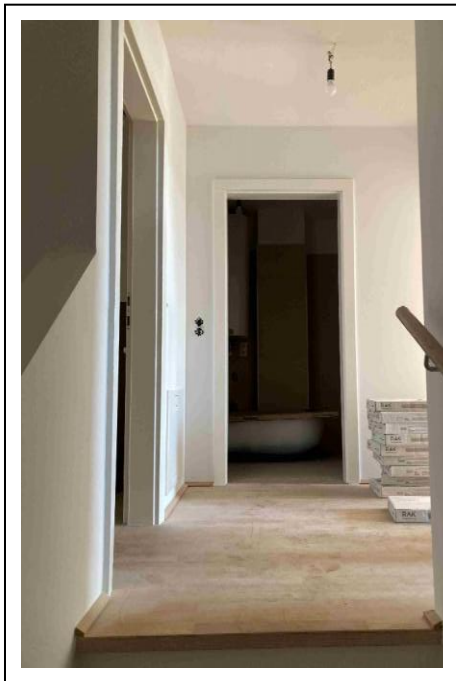
Garten



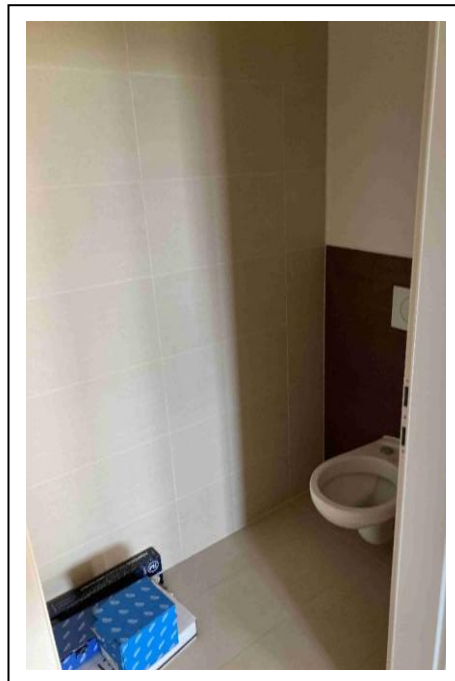
Treppenaufgang



Sicherungskasten



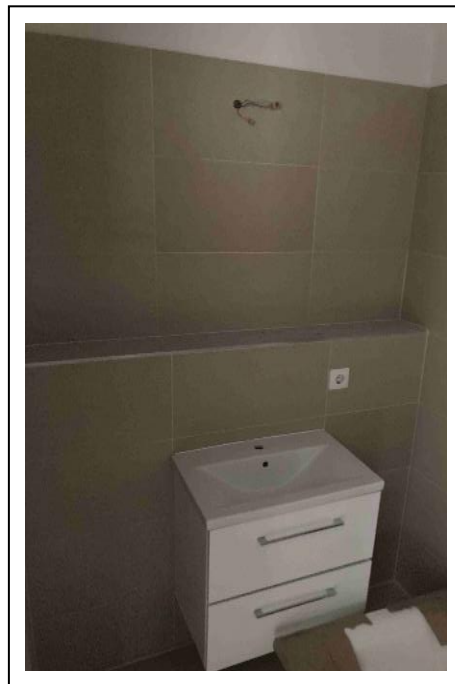
Treppenaufgang



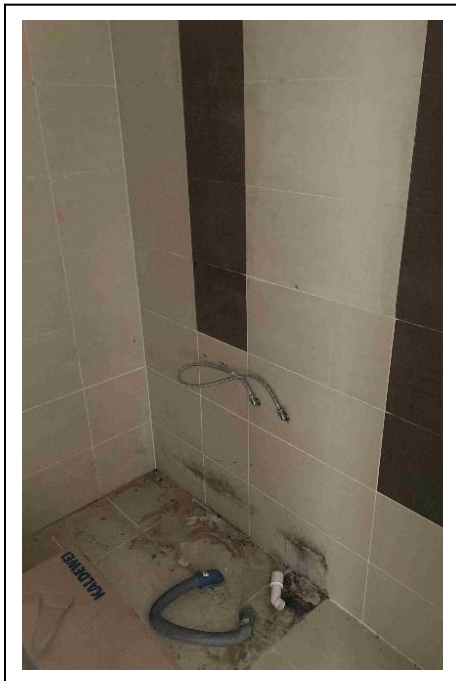
WC



Bad



Bad



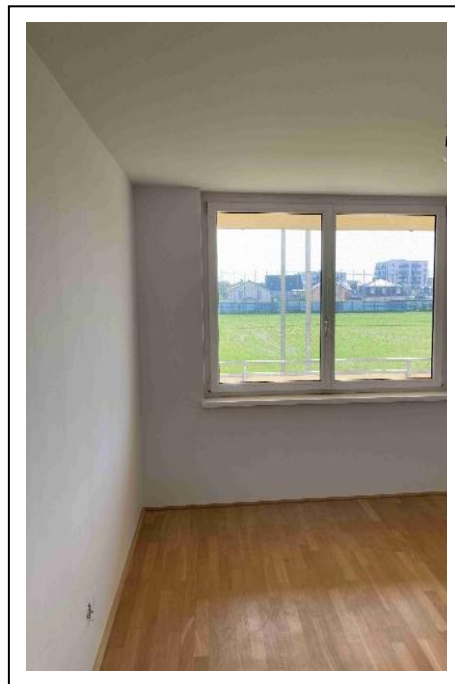
Schaden Bad



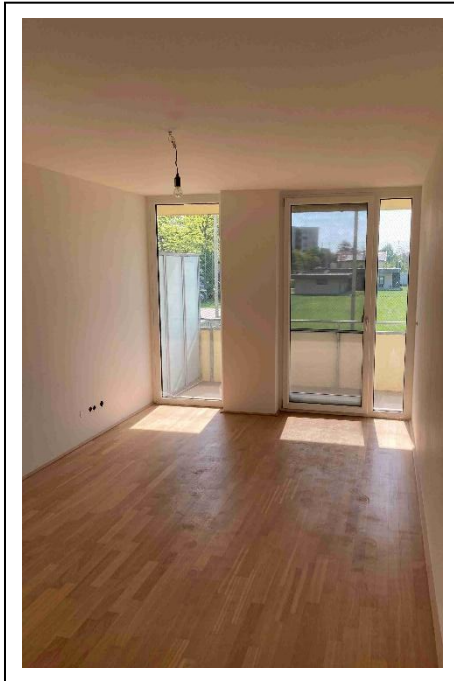
Zimmer I



SR



Zimmer I



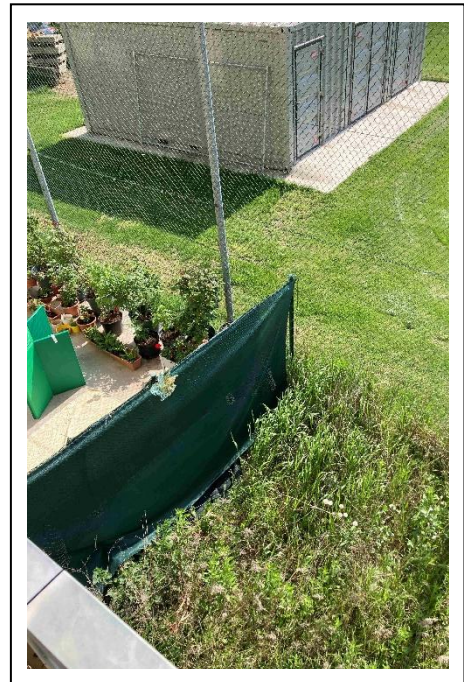
Zimmer II



Loggia



Loggia



Blick in Garten



4 Gutachten

4.1 Allgemeines

Der gefertigte Gutachter hat den Auftrag erhalten, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt dabei nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Gemäß § 2 LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Die Wahl des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens obliegt dabei dem Gutachter.

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind.²²

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können beziehungsweise könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.²³

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

Bei gegenständlichem Objekt ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert anhand des Vergleichswertverfahrens, weil ausreichend Vergleichswerte an der Liegenschaft vorhanden sind.

²² Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 18.

²³ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 19.

4.2 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren werden vergleichbare Objekte erhoben und aus den dabei ermittelten Kaufpreisen der Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft ermittelt. Bei Kaufverträgen, die vor 2022 abgeschlossen wurden, nimmt der gefertigte Sachverständige eine Anpassung vor, für die Kaufverträge ab 2022 deswegen keine, weil 2022 die Höchstpreise abgerufen werden konnten und seither – zumindest seit 2023 – eine Abwärts- bzw Seitwärtsbewegung bei Eigentumswohnungen im 22 Bezirk stattgefunden hat.

„Zwischen dem Jahresdurchschnitt 2023 und 2025 ist keine signifikante prozentuale Preisänderung festzustellen. Der Wert blieb praktisch stabil (Veränderung im niedrigen einstelligen Prozentbereich, nahe 0%). Auf Basis der obigen Durchschnittspreise ergibt sich lediglich eine sehr geringe Differenz von etwa 0–2 % Zunahme oder Abnahme.“

Da ausreichend vergleichbare Vergleichsobjekte innerhalb der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind, erfolgt die Berechnung auf Basis der Nutzwerte, da darin bereits wertbeeinflussende Merkmale (insb Geschosslage, Stiege, Ausrichtung, Balkon, Garten udgl) berücksichtigt sind.

Folgende Werte konnten erhoben werden:

Objekt	Nutzwert	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Kaufpreis indexiert
Bertha-von-Suttner-Gasse 14 Top 4	114,00	2023	€ 385 000,00	€ 385 000,00
Bertha-von-Suttner-Gasse 14 Top 2	117,00	2022	€ 434 000,00	€ 434 000,00
Bertha-von-Suttner-Gasse 14 Top 1	132,00	2020	€ 411 000,00	€ 472 650,00

Vergleichswertberechnung	Einheit	
Summe Kaufpreise angepasst	EUR	1 291 650,00
Summe Nutzwerte der Vergleichsobjekte	m ²	363
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Nutzwert	EUR	3 558,26
Nutzwert bewertungsgegenständliches Objekt	m ²	119
Vergleichswert bewertungsgegenständliches Objekt	EUR	423 432,94



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Marktanpassung		
Anpassung wegen ausstehender Sanierungsarbeiten/Fertigstellung	%	7,50
	EUR	-31 757,47
Verkehrswert bewertungsgegenständliches Objekt	EUR	391 675,47
Verkehrswert gerundet	EUR	390 000,00

Der Vergleichswert der unbelasteten Wohnung W Top 3 beträgt gerundet EUR 390.000,--.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

4.2.1 Berechnung des Wohnungseigentums an KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW

29

Objekt	Nutzfläche	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Kaufpreis indexiert
Bertha von Suttner Gasse 14, KFZ-Stellplatz 04	1,00	2023	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Bertha von Suttner Gasse 14, KFZ-Stellplatz 02	1,00	2022	€ 20.000,00	€ 21.000,00
Bertha von Suttner Gasse 14, KFZ-Stellplatz 01	1,00	2020	€ 20.000,00	€ 23.000,00
Vergleichswertberechnung			Einheit	
Summe Kaufpreise angepasst			EUR	69.000,00
Summe Nutzflächen der Vergleichsobjekte			m ²	3,00
Durchschnittlicher Kaufpreis			EUR	23.000,00
Vergleichswert bewertungsgegenständliches Objekt			EUR	23.000,00

Der Vergleichswert des unbelasteten KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW 29 beträgt gerundet EUR 23.000,--.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

5 Verkehrswert der W Top 3

Der ermittelte Verkehrswert der 119/3215stel Anteile, B-LNr. 37, verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 3, der Liegenschaft EZ 4163, KG 01660 Kagran, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 390.000,--

6 Verkehrswert der Liegenschaftsanteile zu KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW 29

Der ermittelte Verkehrswert der 11/3215stel Anteile, B-LNr. 41, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Tiefgarage/PKW 29, der Liegenschaft EZ 4163, KG 01660 Kagran, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 23.000,--

Das Finanzamt hat uns keine Rückstände mitgeteilt. Der Einheitswertbescheid sowie der Grundsteuermessbescheid wurden dem Gutachten beigelegt (Beilage ./14 und ./15).

Seitens der MA 06 wurde uns mit 01.04.2025 mitgeteilt, dass zum Bewertungsstichtag keine offenen Forderungen hinsichtlich der Liegenschaft oder der Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH bestehen (Beilage ./16).

Wien, am 04.07.2025



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

7 Beilagenverzeichnis

1. Auftrag vom Bezirksgericht Donaustadt
2. Grundbuchabfrage (eingeschränkt)
3. Kaufvertrag (TZ 2722/2010)
4. Nutzwert Gutachten (TZ 21315/2012)
5. Wohnungseigentumsvertrag (TZ 21315/2012)
6. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (TZ 21315/2012)
7. Wohnungseigentum an Stellplatz, Bauträgervertrag (TZ 3357/2009)
8. Bescheid gem A-Blatt (2722/2010)
9. Verschmelzungsvertrag gem B-Blatt (TZ 3875/2022)
10. Plandokument
11. Plan des Plandokuments
12. Baubewilligung
13. Einreichplan
14. Einheitswertbescheid
15. Grundsteuermessbescheid
16. Rückstände (E-Mail von 06)
17. Abweichung vom bewilligten Plan
18. Konstatierung, Gehsteigübernahme

