

# BEFUND & GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

**A** 1010 Wien, Am Hof 5  
**T** +43 1 535 69 40 26  
**E** mw@sv-mw.at  
**H** www.sv-mw.at

der Liegenschaft

EZ 1013  
KG 1805 Liesing  
BG Liesing  
GSt-Nr 211/91 211/126

mit der Adresse

1230 Wien,  
Alois-Dachs-Gasse 4





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1.	Auftrag bzw. Auftraggeber	3
1.2.	Zweck des Gutachtens	3
1.3.	Bewertungsstichtag	3
1.4.	Recherchezeitraum	3
1.5.	Vollständigkeitserklärung	4
1.6.	Qualitätsstichtag	4
1.7.	Weitergabe und Vervielfältigung	5
1.8.	Bild- und Tonaufzeichnungen – DSGVO	5
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	5
1.10.	Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen	6
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages	6
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	6
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	11
1.11.3.	Grundlagen des Auftrages	12
1.12.	Literaturverzeichnis	13
<b>2.</b>	<b>Befund</b>	<b>14</b>
2.1.	Grundbuchauszug	14
2.2.	Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung	16
2.2.1.	Makrostandort	16
2.2.2.	Mikrostandort	17
2.2.3.	Maße, Form und Topografie	19
2.2.4.	Höhenlinien und Geländeformen	20
2.2.5.	Flächenwidmung und Bebauung	20
2.2.6.	Örtliches Entwicklungs- bzw. Raumplanungskonzept	21
2.3.	Umweltrisiken und Umwelteinflüsse	22
2.3.1.	Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	22
2.3.2.	Erdbebengefährdung	23
2.3.3.	Naturschutz – Schutzgebiete, Schutzobjekte	24
2.3.4.	Hochwassergefährdung (HORA)	25
2.3.5.	Gefahrenzonenplan	27
2.3.6.	Sendekataster	28
2.3.7.	Lärminformation	28
2.4.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	31
2.5.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	35
2.5.1.	Gebäude	35
2.5.2.	Energieausweis	36
2.5.3.	Zubehör	36
2.5.4.	Nutzflächen	37
2.5.5.	Planmaterial	37
<b>3.</b>	<b>Bilddokumentation vom 10.09.2023</b>	<b>39</b>
<b>4.</b>	<b>Gutachten (Wertermittlung)</b>	<b>41</b>
4.1.	Risikoeinschätzung	41
4.1.1.	Fungibilität der Liegenschaft	41
4.1.2.	Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit)	41



4.1.3.	Kontaminationsrisiko -----	42
4.1.4.	Marktsegment Nachfrage aufgrund des Standortes -----	42
4.2.	Immobilienmarktanalyse Österreich -----	43
4.3.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG -----	47
4.4.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG -----	48
4.5.	Verfahren -----	48
4.5.1.	Vergleichswertverfahren -----	48
4.5.2.	Sachwertverfahren -----	51
4.5.3.	Ertragswertverfahren -----	52
4.6.	Verfahrenswahl -----	54
4.7.	Standortbewertung -----	55
4.8.	Bau- und Erhaltungszustand -----	56
4.9.	Ermittlung des Vergleichswertes -----	57
4.9.1.	Vergleichswerterhebungen -----	57
4.9.2.	Festsetzung des Vergleichswertes -----	59
4.9.3.	Ermittlung des Wertes der ggst. Bestandseinheiten -----	59
4.9.4.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes -----	59
4.10.	Verkehrswert § 2 LBG -----	60
4.10.1.	Verkehrswertdefinition -----	60
4.10.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1 -----	60
4.11.	Verkehrswert der Liegenschaft unter besonderen Bewertungsannahmen -----	61
<b>5.</b>	<b>Erklärungen des Sachverständigen -----</b>	<b>62</b>
5.1.	Europäische Bewertungsstandards 2020 - 9. Auflage -----	62
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen -----	64
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99 -----	64
5.4.	Internationale Ethikstandards - IES -----	65
5.5.	Höchstpersönlichkeitserklärung -----	65
5.6.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO -----	65
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung -----	65
<b>6.</b>	<b>Beilagen -----</b>	<b>66</b>
6.1.	HORA-Pass -----	66
6.2.	Bauansuchen -----	68
<b>7.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis -----</b>	<b>70</b>



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag bzw. Auftraggeber

---

Die HYPO TIROL BANK AG, AT-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8 erteilt am 09. September 2023 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen der Liegenschaft EZ 1013, KG 1805 Liesing, BG Liesing, mit der Adresse 1230 Wien, Alois-Dachs-Gasse 4. Nachstehende besonderen Bewertungsannahmen sind zu unterstellen:

- ||| Die derzeit vermieteten Objekte (Einfamilienhaus und Objekt Nr. 4B) sind als fiktiv leerstehend anzusehen.
- ||| Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Alle baurechtlichen Auflagen (Baubewilligung, Fertigstellungsmeldung) sind eingehalten worden.
- ||| Das Einfamilienhaus fällt in den Vollausnahmebereich des MRG.

### 1.2. Zweck des Gutachtens

---

Zweck der Wertermittlung ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für eine Kreditbesicherung durch die HYPO TIROL BANK AG, AT-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8.

### 1.3. Bewertungsstichtag

---

Die Wertermittlung bezieht sich auf die am 10. September 2023, dem Tag der Befundaufnahme, bestehenden Verhältnisse.

### 1.4. Recherchezeitraum

---

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 17. September 2023. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.



## 1.5. Vollständigkeitserklärung

---

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet<sup>1</sup>. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

## 1.6. Qualitätsstichtag<sup>2</sup>

---

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ▮ eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ▮ Flächen aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ▮ Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ▮ Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ▮ Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ▮ Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

**Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.**

---

<sup>1</sup> Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen“

<sup>2</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.23



## **1.7. Weitergabe und Vervielfältigung**

---

Befund und Gutachten dienen ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber<sup>3</sup> zum bedungenen Zweck<sup>4</sup>. Sie ist nicht zur Weitergabe an nicht beteiligte Dritte vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung, Vervielfältigung oder dessen Mitteilung an Medien von Befund und Gutachten zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

## **1.8. Bild- und Tonaufzeichnungen – DSGVO**

---

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

## **1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

---

1. Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
2. Die Begehung der Liegenschaft am 10. September 2023 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 mit dem Vertreter der Auftraggeberin.
3. Sämtliche Unterlagen und Informationen, die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
4. Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 10. September 2023.
5. Einsichtnahme in das Grundbuch am 11. September 2023.
6. Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 11. September 2023.
7. Die Einsichtnahme in die DKM auf der Homepage des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) am 11. September 2023.
8. Einsichtnahme in den elektronischen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes am 11. September 2023.
9. Erhebungen auf der Homepage von vor.at und parken.at am 11. September 2023.
10. Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH am 11. September 2023.
11. Demographische Erhebungen auf der Homepage von ZT - datenforum reg.gen.mbh am 11. September 2023.

---

<sup>3</sup> Siehe dazu Pkt 1.1.

<sup>4</sup> Siehe dazu Pkt 1.2.



12. Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 11. September 2023.
13. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992 idgF.
14. ÖNORM B1802 und Subnormen.
15. Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
  -  Einreichplan der Fortis Bau GmbH vom 25. November 2019
  -  Baubewilligungsansuchen gem § 70a WBO vom 24. März 2021
  -  Energieausweise des Herrn DI Ewald Sodl, DI Thomas Petto vom 06. Juni 2021

## **1.10. Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen**

---

Fernmündliche Besprechung am 13. September 2023 zwischen Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 mit dem Vertreter der Auftraggeberin. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

-  Es ist der Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen der Liegenschaft EZ 1013, KG 1805 Liesing, BG Liesing, Grundstücke GSt-Nr 211/91 211/126, mit der Adresse 1230 Wien, Alois-Dachs-Gasse 4 zu ermitteln. In der Wertermittlung sind besondere Bewertungsannahmen zu unterstellen.
-  Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für eine Kreditbesicherung durch die HYPO TIROL BANK AG, AT-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8.
-  Eine Begehung der allgemeinen Teile der Liegenschaft soll durchgeführt werden, um den Bau- und Erhaltungszustand klassifizieren zu können. Eine Begehung der einzelnen Bestandsobjekte ist nicht notwendig.
-  Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der Baubehörde kann auftragsgemäß unterbleiben. Eine Erhebung bei der zuständigen Immobilienverwaltung kann ebenfalls unterbleiben.
-  Stichtag der Wertermittlung soll der Tag der Befundaufnahme sein.

## **1.11. Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages**

---

### **1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung**

1. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
2. Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszinssatz“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per definitionem dem „Liegenschaftszinssatz“ in der ÖNORM B 1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszinssatz genannt.
3. Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 erstellt.
4. Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12,



- Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 transformiert und folgend berücksichtigt.
5. Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.
  6. Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
  7. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten abweichen.
  8. Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können nicht berücksichtigt.
  9. Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
  10. Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>).
  11. Die Berechnungen im Befund und Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau, wenngleich nur wenige oder keine Stellen nach dem Komma in Tabellen zahlenmäßig angezeigt werden. Die Ergebnisse der Berechnungen stimmen daher möglicherweise aufgrund von Rundungsdifferenzen nicht exakt mit dem Ergebnis überein, welches sich auf Basis der in den Tabellen im Befund und Gutachten dargestellten Zahlen ergeben würde. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis von Befund und Gutachten jedoch ohne Bedeutung sind, da die Ergebnisse angemessen gerundet werden.
  12. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.



13. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
14. Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
15. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben werden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben werden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
16. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
17. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
18. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
19. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
20. Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Versorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiter wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
21. Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
22. Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
23. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme in einer Gesamtschau festgestellt und schätzungsweise klassifiziert. Detaillierte technische Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes sowie Öffnungen der bestehenden Bauwerke werden nicht durchgeführt.
24. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
25. Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.



26. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
27. Eine Prüfung baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
28. Eine Prüfung des Gebäudes bzw. Gebäudeteilen auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 ist nicht auftragsgegenständliche und wird diese vom Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt werden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.
29. Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
30. Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas werden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Ob von einer Liegenschaft und dessen Grundstücken tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, kann nur durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden, welche seitens des Auftraggebers beizustellen sind.
31. Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Bewertung erfolgt somit ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung auf Basis einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den Sachverständigen auf Kosten des Auftraggebers auf Basis der vom Auftraggeber beizustellenden Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.
32. Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.



33. Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
34. Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
35. Bei Büro- oder Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt<sup>5</sup>.
36. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind oder Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden<sup>6</sup>.
37. Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 weiters darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
38. ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.
39. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Die Auftraggeberin nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber

<sup>5</sup> § 6 Abs 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012. Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs 2 Z 4a UStG).

<sup>6</sup> Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.



dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.

40. Eine Prüfung der Betriebsanlagengenehmigungen kann nur insofern erfolgen, als diese von der Auftraggeberin vorgelegt werden. Eine inhaltliche Prüfung kann nicht erfolgen.
41. Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates der Europäischen Union vorgelegt wird, wird bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

#### **1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung**

1. Festgehalten wird, dass in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht genommen wurde. Erhebungen bei der Baubehörde sind unterblieben.
2. Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten zum bedungenen Zweck und es ist daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
3. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beileihungswert.
4. Die Bewertung wird auf die angeführten Unterlagen und übergebenen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Befund und Gutachten beruhen insbesondere auf den seitens des Auftraggebers übergebenen Unterlagen und Informationen und der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein müssen. Ergeben neue Fakten und neu vorgelegte Unterlagen und Informationen wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf auf Kosten des Auftraggebers zu ergänzen.
5. Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
6. Ein detailliertes bautechnisches Gutachten ist ebenso wie eine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 nicht Gegenstand der Beauftragung. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Sofern seitens des Auftraggebers kein bautechnisches Gutachten und keine Objektsicherheitsprüfung dem Sachverständigen übergeben wird, geht der Sachverständige davon aus, dass keine Mängel hinsichtlich des Bauwerkes und der Objektsicherheit auf der Liegenschaft vorliegen. 0
7. Die elektrischen, heizungstechnischen, sanitären, Lüftungstechnischen und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.



### **1.11.3. Grundlagen des Auftrages**

1. Für allenfalls eintretende Schadenfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadenfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 500.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige und Dolmetscher nach den Vorschriften des Bundesgesetz vom 10. November 1998 über den allgemein beeideten gerichtliche Sachverständigen und Dolmetscher (BGBl. Nr. 168/1998) gelten als vereinbart und können auf Nachfrage des Auftraggebers zur Einsicht übermittelt werden.
2. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt. Abweichend von der dreijährigen Verjährungsfrist nach § 1489 ABGB wird eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vereinbart bzw. abweichend von der dreißigjährigen Verjährungsfrist eine Verjährungsfrist von 3 Jahren vereinbart, sodass innerhalb dieser verkürzten Verjährungsfristen der Auftraggeber Ansprüche gegen den Sachverständigen geltend zu machen hat.
3. Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus dem erstatteten Befund und Gutachten an Dritte ist unzulässig.
4. Die Richtigkeit von Befund und Gutachten gilt als vom Auftraggeber abgenommen, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht gegenüber dem Sachverständigen innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Übergabe schriftlich beanstandet.
5. Anlässlich der Auftragserteilung wurde durch die Auftraggeberin ausdrücklich mitgeteilt, dass die Wertermittlung ausschließlich in ihrem Interesse beauftragt wird und sich diese nicht auf Angelegenheiten eines Dritten bezieht. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
6. Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.



## 1.12. Literaturverzeichnis

---

- ||| Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie
- ||| Bienert/Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Verlag
- ||| IVSC: International Valuations Standards, IVS, 2017
- ||| Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien
- ||| Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
- ||| ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
- ||| ÖNORM B 1802, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3: Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien
- ||| ÖNORM EN 16775:2015-12 Sachverständigentätigkeiten - Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen
- ||| RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
- ||| Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 1. Auflage 2016, Linde Verlag
- ||| Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- ||| Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (inkl. aktueller Ergänzungslieferung)
- ||| Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. Erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ||| TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 9th Edition, 2020
- ||| Bauordnung für Wien
- ||| Rechtsvorschriften – Bauvorhaben (Linkliste)



## 2. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

### 2.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing EINLAGEZAHL 1013  
BEZIRKSGERICHT Liesing

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3728/2022

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
211/91		Gärten(10)	247	Alois-Dachs-Gasse 4B Alois-Dachs-Gasse 4 Alois-Dachs-Gasse 4A Alois-Dachs-Gasse 4C

211/126		GST-Fläche	210	
		Bauf.(10)	125	
		Gärten(10)	85	

GESAMTFLÄCHE 457

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

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

9 ANTEIL: 1/1

X-FY GmbH (FN 441085f)

ADR: Josefstädter Straße 75-77/20, Wien 1080

a 449/2019 IM RANG 233/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 449/2019 Pfandurkunde 2019-01-31  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 370.000,--  
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

3 a 3001/2020 Pfandurkunde 2020-05-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--  
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

4 a 3728/2022 Pfandurkunde 2022-10-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



Grundbuch 11.09.2023 09:31:48

	<b>Datum/Zeit</b>	2023-09-11T09:31:48+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Abbildung 1:

GB-Auszug– © Bezirksgericht

### **Erläuterungen zum Grundbuch**

Bei Grundstücken, die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (\*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Grenzen dieses Grundstücks aufgrund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

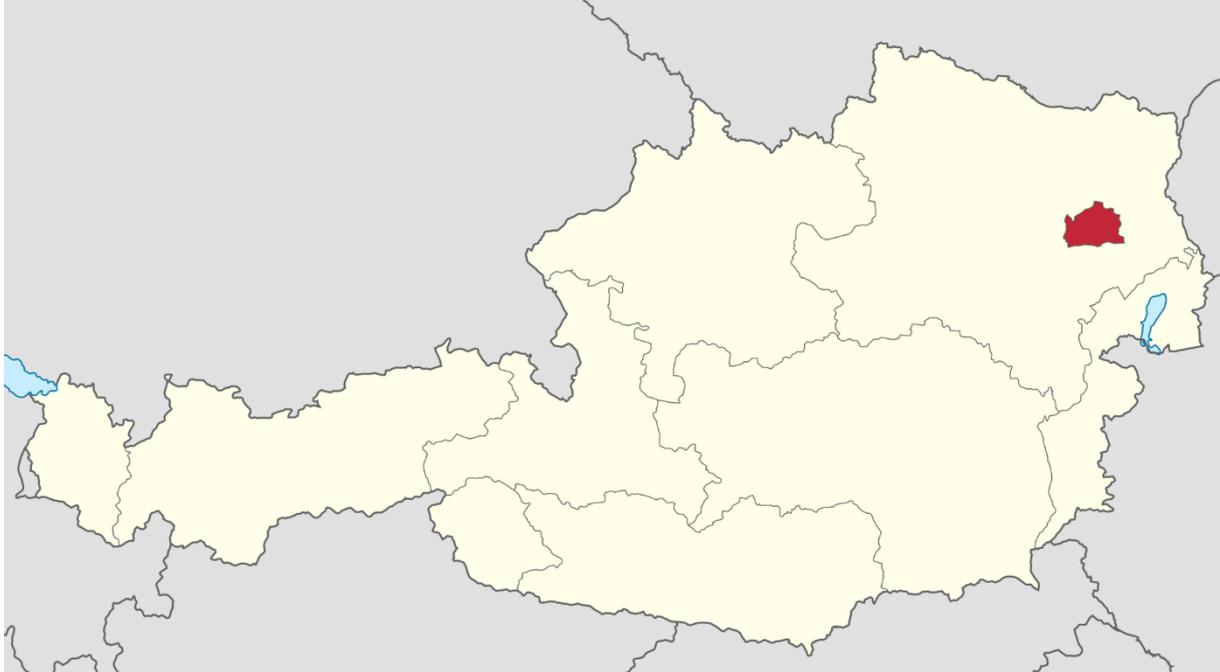
Die bewertungsgegenständlichen Grenzen sind nicht im Grenzkataster einverleibt und die Flächen wurden auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet. Die Grenzen im Grundstücksverzeichnis haben daher die Genauigkeit der historischen grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Grenzen können dementsprechend um mehr als 10 % nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.

## 2.2. Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung

---

### 2.2.1. Makrostandort



Wien ist Bundeshauptstadt von Österreich, mit 1,76 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs und zugleich mit einer Fläche von nicht einmal 415 km<sup>2</sup> das kleinste der neun österreichischen Bundesländer. Das Bundesland Wien ist das wirtschaftliche, kulturelle und geistige Zentrum Österreichs. Im Großraum Wien (das eigentliche Bundesland und der sogenannte „Speckgürtel“) lebt rund ein Viertel der österreichischen Gesamtbevölkerung, etwa 2,6 Millionen.

Geografisch gesehen liegt Wien am Ostrand der Alpen, am Übergang zum Alpenvorland im Osten, das zur Pannonischen Tiefebene führt. Wien wird vollständig vom Land Niederösterreich umgeben.

Wien verdankt seine Entwicklung zu einer der größten und bedeutendsten Städte Mitteleuropas (siebentgrößte Stadt der Europäischen Union und zweitgrößte deutschsprachige Stadt) auch seiner geographischen Lage. Es liegt am Schnittpunkt alter Verkehrsadern, wie dem West-Ost-Verkehrsweg der Donau und der historischen Nord-Süd-Straße (Bernsteinstraße). Vor allem seit dem Fall des Eisernen Vorhangs entwickelt sich Wien immer mehr zu einer Drehscheibe des europäischen Verkehrs. Die offizielle Website Wiens findet man unter [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

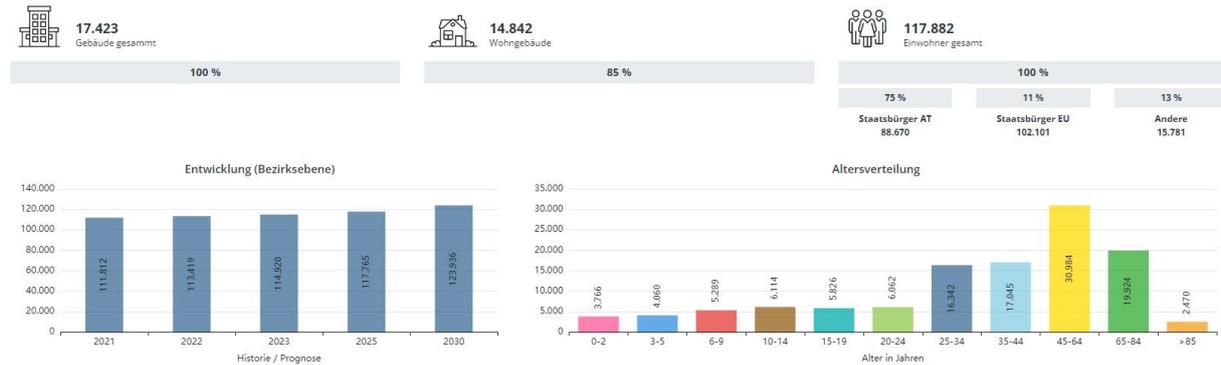


Abbildung 2:

Demographie - Bevölkerung – © ImmoMarktAnalyse

**Gebäudestruktur Wien-Liesing**

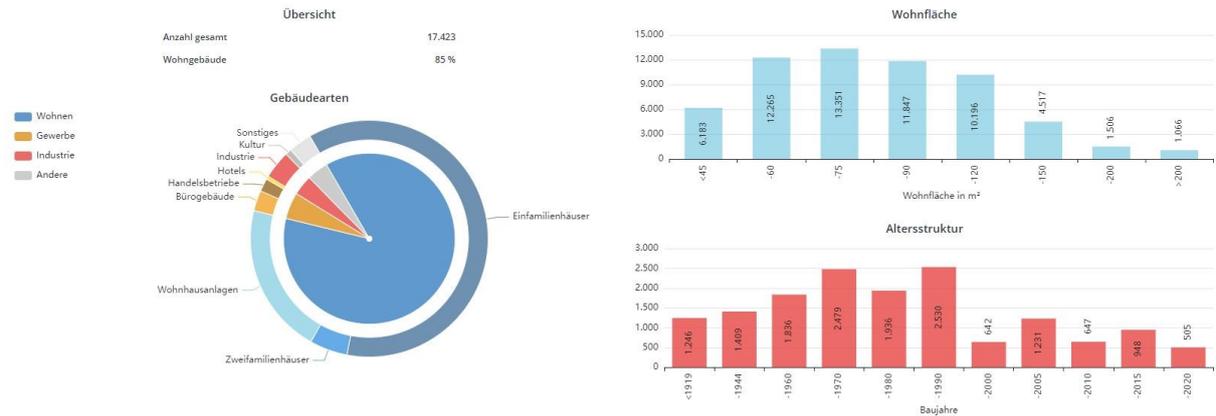


Abbildung 3:

Demographie - Gebäude – © ImmoMarktAnalyse

**2.2.2. Mikrostandort**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Alois-Dachs-Gasse 4 in 1230 Wien. Es handelt sich hierbei um eine gute Lage in 1230 Wien. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Liesing liegt im Südwesten Wiens und ist mit einer Fläche von 32,29 km<sup>2</sup> dessen fünftgrößter Gemeindebezirk. Mit einem Anteil von 7,7 Prozent an der Gesamtfläche der Stadt umfasst Liesing die Ufer des Liesingbachs vom Wienerwald im Westen bis ins Wiener Becken im Osten. Zwischen alten Ortskernen wurden ausgedehnte Wohnsiedlungen errichtet und zahlreiche Industriebetriebe angesiedelt.

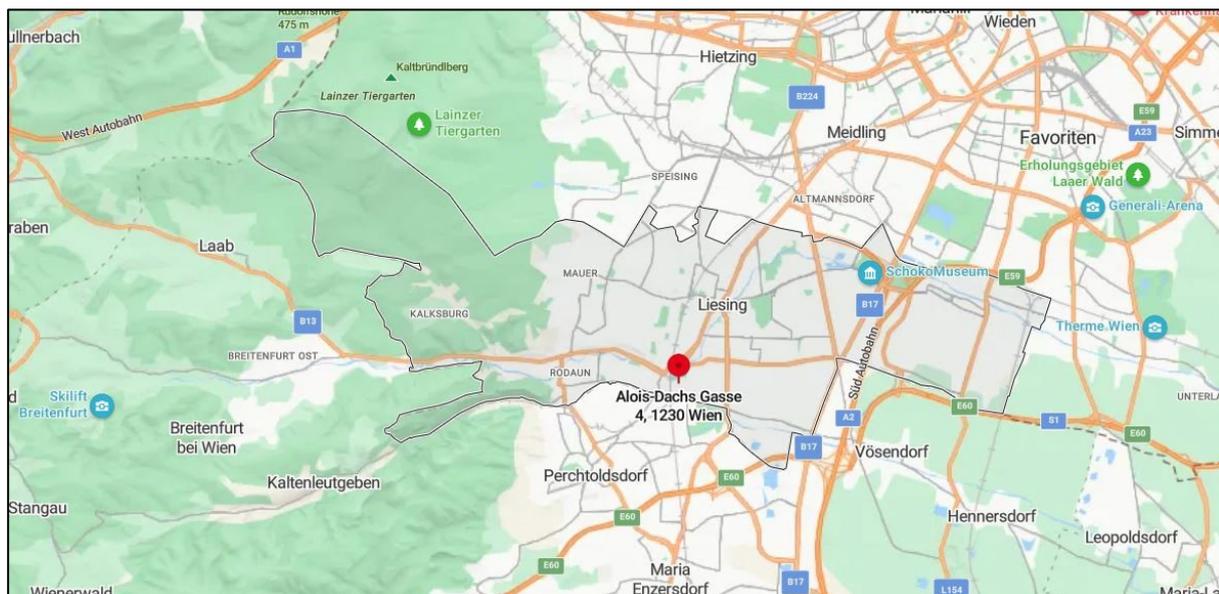


Abbildung 4:

Stadtplanausschnitt – © bing.maps

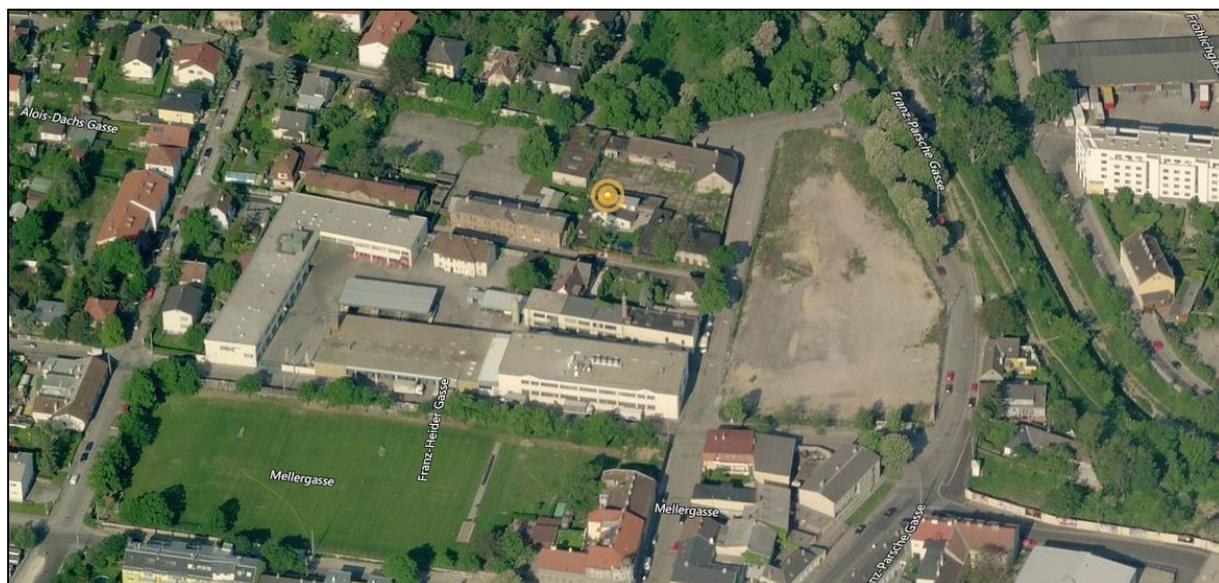


Abbildung 5:

Orthofoto – © bing.maps

### 2.2.3. Maße, Form und Topografie

Die Liegenschaft ist rechteckig und soweit ersichtlich nicht geneigt und weitgehend eben. Die Straßenbreite des Bewertungsgegenstandes misst ca. 20 m und die Tiefe ca. 23 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt Grundbuchauszug 457 m<sup>2</sup>.



Abbildung 6:

DKM – © BEV



Abbildung 7:

DKM – © BEV



### 2.2.4. Höhenlinien und Geländeformen

Das Gelände wird in der Karte durch Höhenlinien wiedergegeben. Sie verbinden Punkte mit gleichen Höhen. Bildlich ausgedrückt: das Gelände wird in gleichen Abständen horizontal „geschnitten“. Diese Schnittlinien ergeben in der Karte das Höhenlinienbild. Form und Neigung des Geländes werden durch das Höhenlinienbild erkennbar. Je enger die Höhenlinien beieinander liegen, umso steiler ist das Gelände, je weiter sie auseinander liegen, desto flacher ist es.

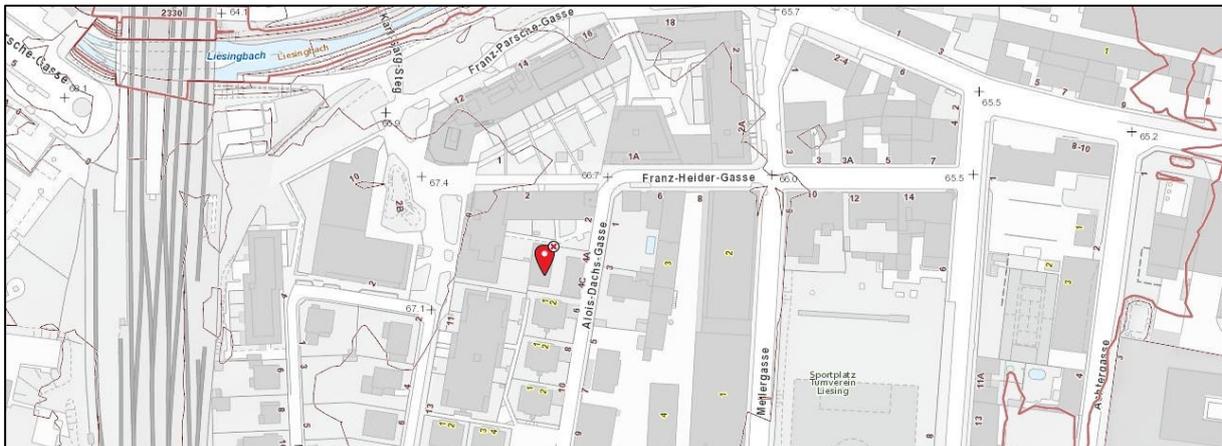


Abbildung 8:

Höhenlinie und Geländeformen – © GIS

### 2.2.5. Flächenwidmung und Bebauung

Anlässlich der Einsichtnahme in das gültige Plandokument Nr. 8133 konnten für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen festgestellt werden:

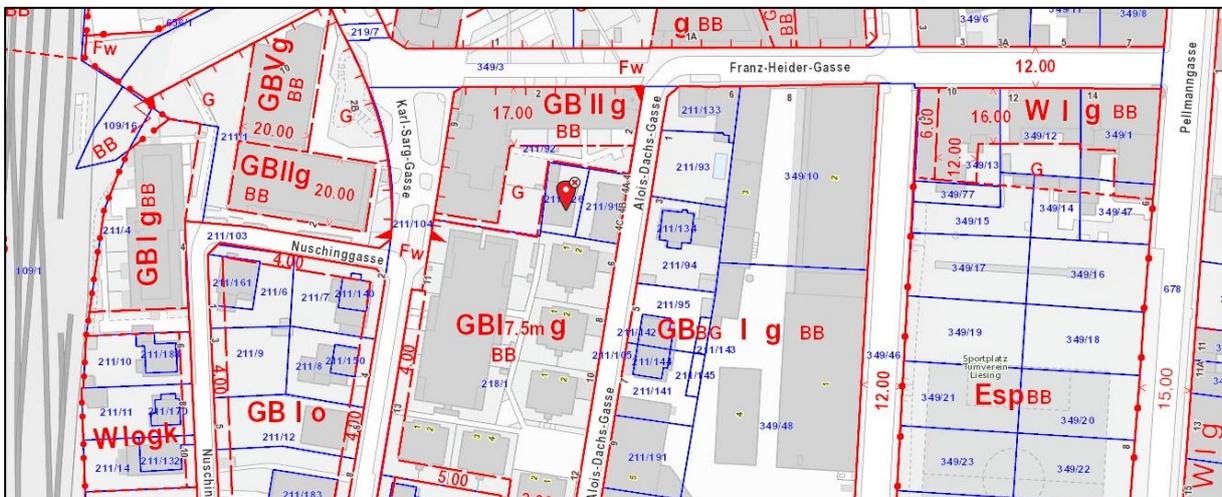


Abbildung 9:

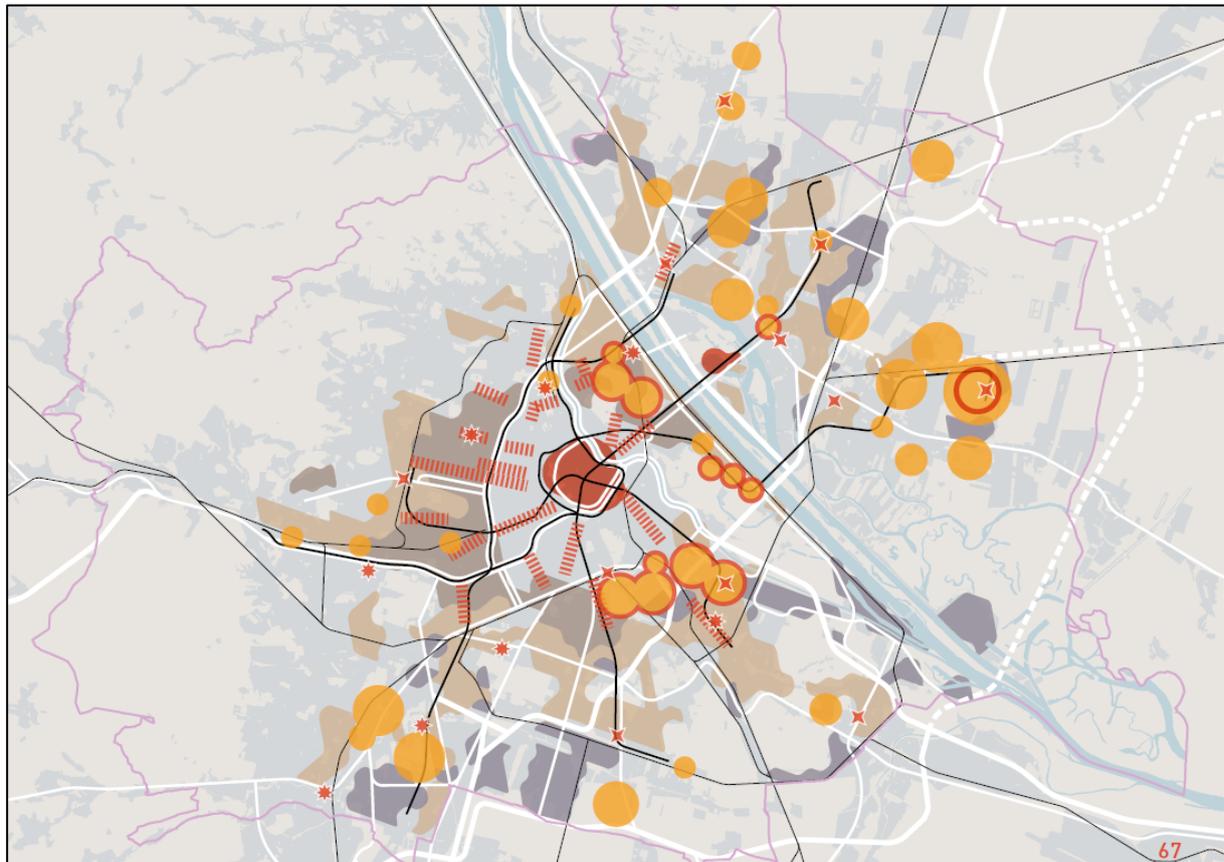
Flächenwidmung und Bebauung – © GIS



**GB**  
**I 7,5 m**  
**g**  
**BB**

**Bauland - Gemischte Baugebiete**  
**Bauklasse I (2,5m bis 9m), max. 7,5 m**  
**Bauweisen (§76) - geschlossene Bauweise**  
**Besondere Bestimmung**

**2.2.6. Örtliches Entwicklungs- bzw. Raumplanungskonzept**



**SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

- Bestandsentwicklung**  
gründerzeitlich geprägter Gebiete
- Weiterentwicklung**  
Gebiete geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahren
- Gebiete mit Entwicklungspotenzial**  
für Wohnen und Arbeiten

**ENTWICKLUNG WIRTSCHAFT UND ZENTREN**

- City**  
Zone hochrangiger Büro- und Verwaltungsfunktionen, Universitäten, Handel, Kultur etc.
- Zone für nicht mischfähige Betriebe**  
(gemäß Wiener Betriebszonenanalyse 2008)
- City-Erweiterung**  
Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum**
- Stadtteilzentrum mit Entwicklungsbedarf**  
(Funktionsergänzung, Aufwertung)
- Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung**

**SITUATION**

- Bebautes Gebiet (2013)
- Donaugewässer
- Stadtgrenze

**VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

- U-Bahn/S-Bahn  
(inkl. Strecken im Bau)
- Hochrangiges Straßennetz
- Autobahnen/ Schnellstraßen
- Autobahnen/ Schnellstraßen in Vorbereitung

Abbildung 10:

ÖEK – © GIS



## 2.3. Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

### 2.3.1. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S 2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurechtsmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurechtsmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen vorliegen<sup>7</sup>“.

Die Altlasten und Verdachtsflächen wurden auf der Homepage des Umweltbundesamtes <https://www.umweltbundesamt.at/vfka> abgefragt:

Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien(Stadt)
Gemeinde:	90001 Wien
Katastralgemeinde:	1805 Liesing
Grundstücksnummer:	211/91 211/126
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Abbildung 11: Abfrage Verdachtsflächenkataster- und Altlastenatlas – © Umweltbundesamt

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund eines sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigen Sachverständigen Wertminderungs-

<sup>7</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093



beträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

Die österreichische Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung der Grundstücksfläche allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

### **2.3.2. Erdbebengefährdung**

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebeneschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem „Gebäudeleben“) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

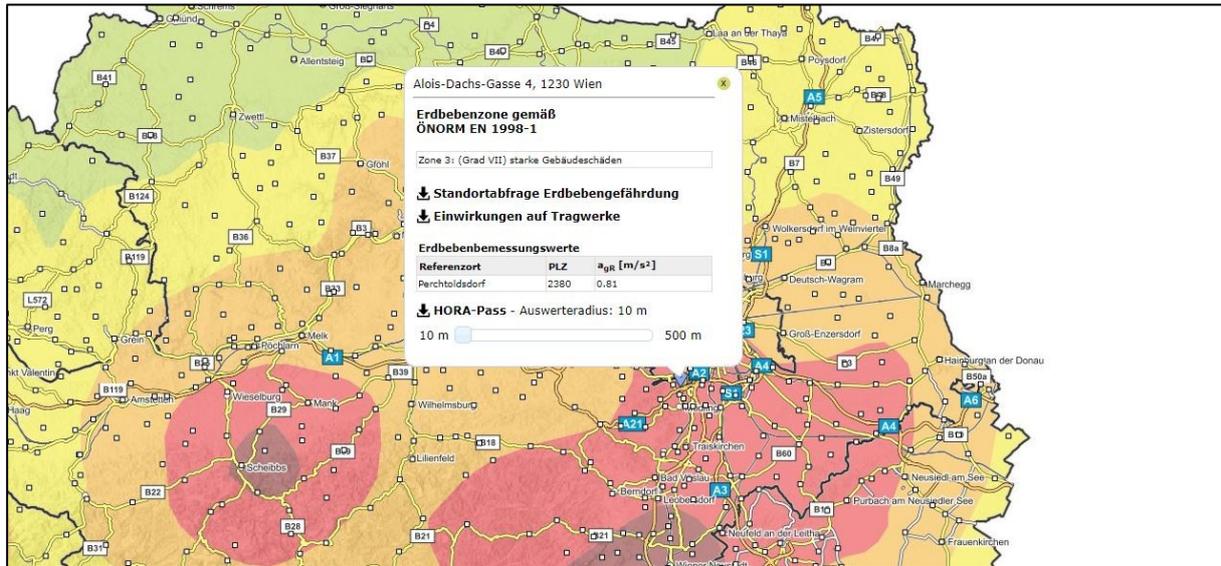


Abbildung 12:

Abfrage Erdbebengefährdung – © HORA

### 2.3.3. Naturschutz – Schutzgebiete, Schutzobjekte

Ein Naturschutzgebiet ist ein weitgehend natürliches oder naturnahes Gebiet mit besonderer ökologischer Wertigkeit, das durch einen Rechtsakt derart geschützt ist, dass alle mit dem Schutzzweck dieses Gebietes unvereinbaren Eingriffe verhindert werden können. Das Naturschutzgebiet zählt zu den strengsten Kategorien des Flächenschutzes. Die möglichen Schutzbestimmungen sind im Gesetz angeführt und werden in der jeweiligen Verordnung für jedes Gebiet explizit festgelegt. Nutzungsbeschränkungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd und Fischerei erfolgten bisher für wenige Gebiete. In der Regel sind diese Nutzungen durch Ausnahmebestimmungen "im bisherigen Umfang" gestattet, auch wenn grundsätzlich "jeder Eingriff in die Natur" verboten ist.

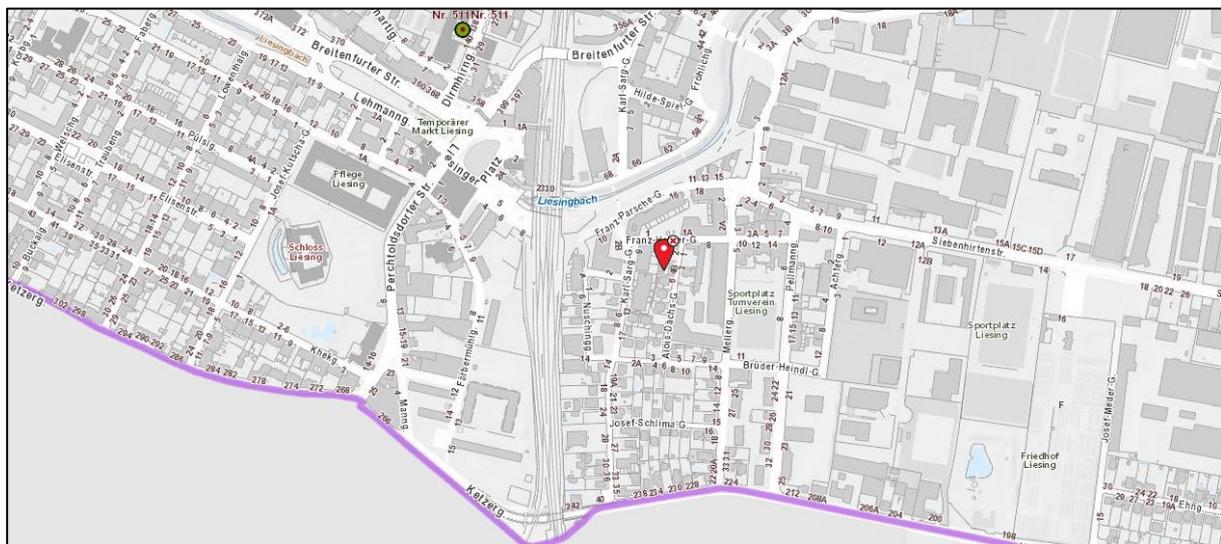




Abbildung 13:

Natur – Schutzgebiete, Schutzobjekte – © GIS

### 2.3.4. Hochwassergefährdung (HORA)

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser. Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen 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 erfasste österreichische Flussnetz mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Die ausgewiesenen Zonen stellen das Gefährdungspotential bei Versagen der bestehenden Schutzmaßnahmen (z.B. bei einem Dammbbruch) dar.

Da es bei HORA um eine Einschätzung des Hochwasserrisikos geht, wurden die zu bestimmenden Hochwasserabflüsse als Schätzungen für die wahrscheinlichsten Werte einer bestimmten Jährlichkeit definiert. Im Gegensatz dazu decken üblicherweise Bemessungswerte des Durchflusses Unsicherheiten ab und werden in der Praxis manchmal - je nach dem Ausmaß der Unsicherheit - größer als der wahrscheinlichste Wert gewählt. Deshalb können sich die Erwartungswerte (die dem Projekt HORA zugrunde liegen) von den Bemessungswerten des Abflusses unterscheiden. Die Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht direkt abgeleitet werden.

Mit dieser Vorgangsweise ist nicht eine Genauigkeit erzielbar, die bei hydrologischen und hydraulischen Detailgutachten (z.B. unter Verwendung von Niederschlag-Abflussmodellen) möglich ist. Deshalb sind die unter HORA bestimmten HQT Werte nicht als Bemessungswerte für konkrete lokale Fragestellungen geeignet. Die bei HORA bestimmten HQT Werte ersetzen nicht die auf Basis von Detailgutachten bestimmten Bemessungswerte, bei denen auf lokale

Aspekte noch detaillierter eingegangen werden kann. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, etwa im Pegelschlüssel oder bei der Übertragung auf Querschnitte ohne Abflussmessungen, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte, sondern um die wahrscheinlichsten Werte.

Rechtliche und technische Hinweise durch das Land-, forst- und wasserwirtschaftliches Rechenzentrum GmbH: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) 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 Hochwasser-gefahr 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 Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

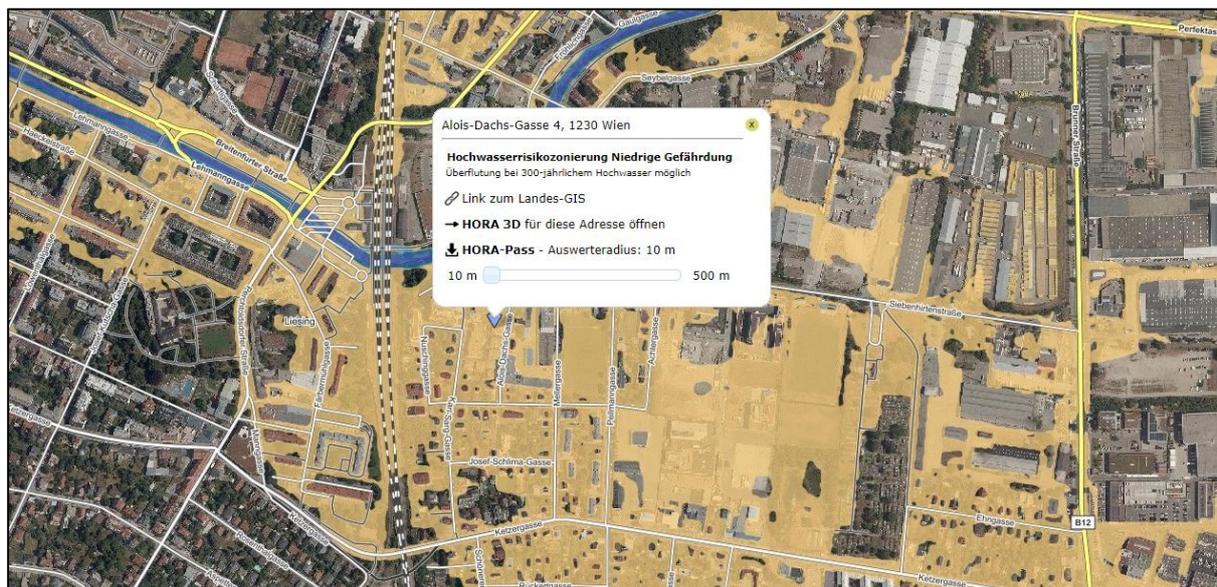


Abbildung 14:

Abfrage Hochwassergefährdung – © HORA

 **Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ30)** stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 30 Jahre stattfindet, dar. Für Grundstücke, die sich innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers befinden, ist für die

Errichtung von Anlagen (z.B. Objekte und Geländeänderungen) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Diese dient u.a. dazu, zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen bestehende Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Mögliche Maßnahmen werden dabei durch einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft beurteilt.

 **Hochwasserereignisse mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)** stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre stattfindet, dar. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf dieses Bemessungsereignis im Wasserbau ausgelegt.

 **Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300)** zeigen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 300 Jahre stattfindet und macht auf das Restrisiko durch Hochwasser aufmerksam. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt und bedeuten keinen absoluten Hochwasserschutz.

### 2.3.5. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan wird von Experten der Wildbach- und Lawinenbebauung erstellt. Sie erheben und bewerten alle naturräumlichen Daten, nehmen Einsicht in Chroniken und alte Aufzeichnungen über Katastrophen, begehen das Einzugsgebiet und befragen Betroffene sowie Ortskundige über beobachtete und überlieferte Ergebnisse. Für Detailuntersuchungen werden Spezialisten wie Geologen und Bodenmechaniker beigezogen.

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdung von Gebieten durch Wildbäche, Lawinen und Erosionen und dient den Behörden als Grundlage für die örtliche und überörtliche Raumplanung sowie das Bau- und Sicherheitswesen. Er ist die Basis für die Planung von Schutzmaßnahmen und die Abschätzung deren Dringlichkeit.

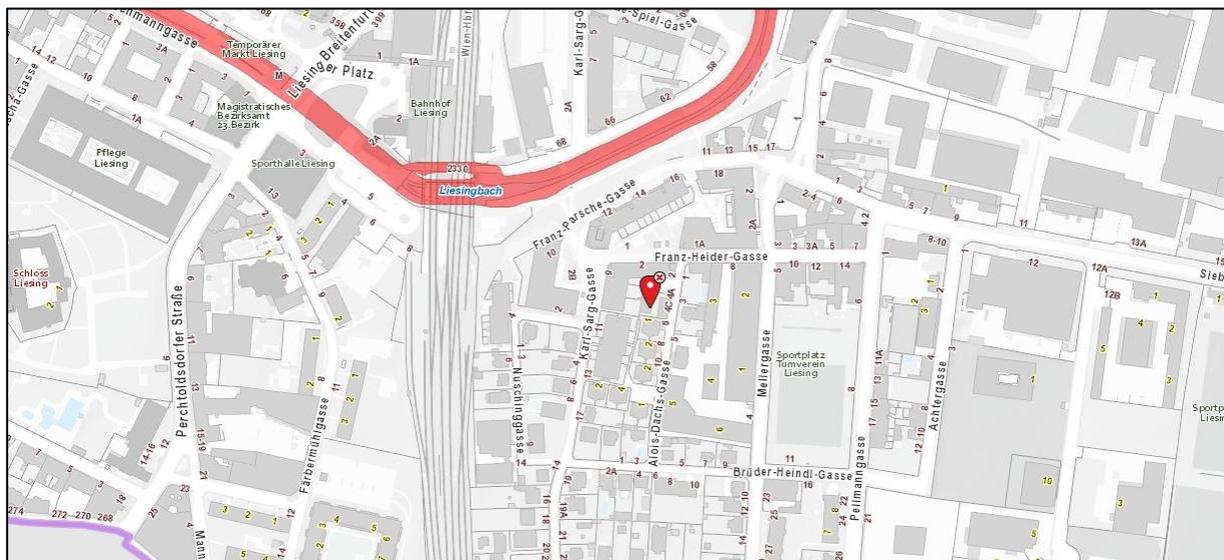


Abbildung 15:

Abfrage Gefahrenzonenplan – © GIS



**Rote Gefahrenzone (Besonders gefährdeter Bereich)<sup>8</sup>**

Rote Gefahrenzonen werden auf Grund der auftretenden Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten beurteilt. (Bsp. Wassertiefe von > 1,5m und Fließgeschwindigkeit von > 2,0m/s). Flächen in der Roten Gefahrenzone sind aufgrund der zu erwartenden Schäden zur ständigen Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht geeignet. Bau- und Widmungsverbot.

**2.3.6. Sendekataster**

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.

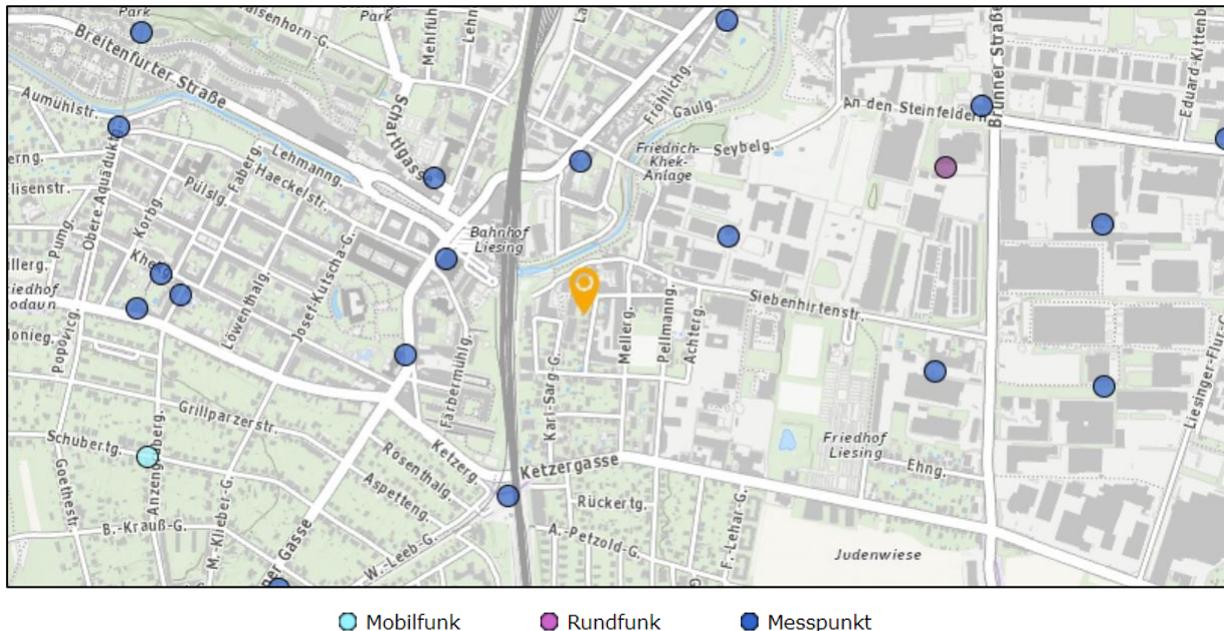


Abbildung 16: Abfrage Senderkataster – © Bundesministerium Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

**2.3.7. Lärminformation**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Alois-Dachs-Gasse 4. Die Straße ist ein mittelmäßig befahrener Straßenzug. Die gegenständliche Liegenschaft ist daher tendenziell mittelmäßig vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt. Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus veröffentlicht. Umfang und

<sup>8</sup> „Die Gefährdung durch Wildbäche und Lawinen ist so groß, dass eine ständige Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. (Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, S. 31)

Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

-  Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
-  Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
-  Flugverkehr
-  Industrie (IPPC)

Aktuelle Karten für Lärm liegen unter anderem für Wien/Niederösterreich vor. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt.

Die strategischen Lärmkarten sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.



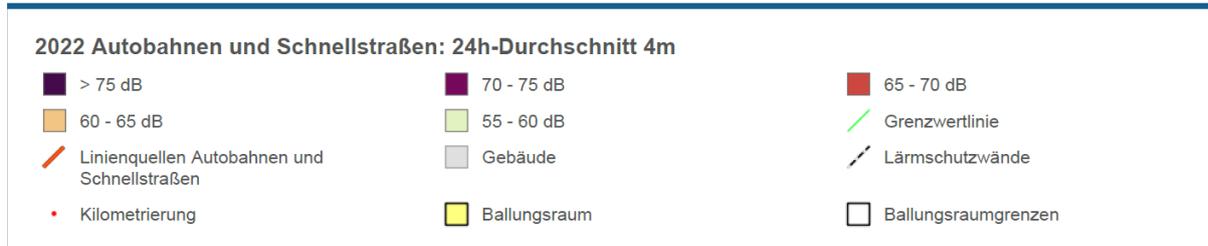


Abbildung 17:

Auszug Lärmkataster Straßenverkehr – © Lärminfo.at

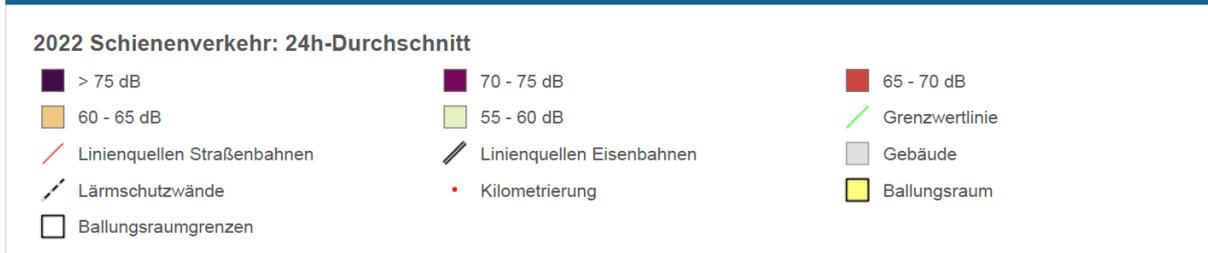
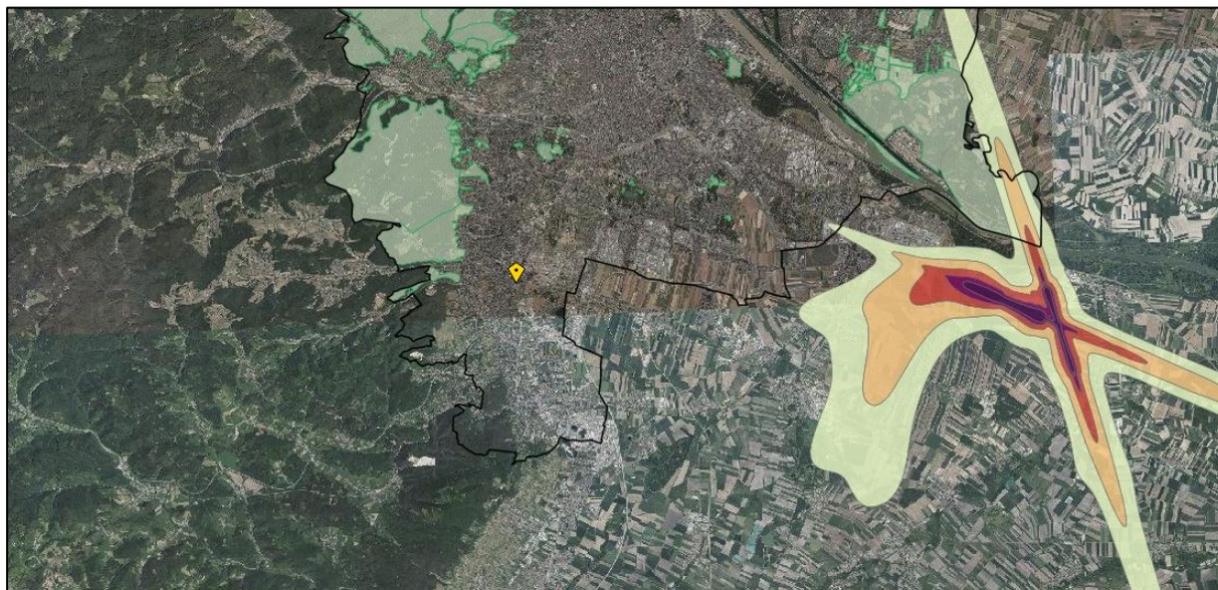


Abbildung 18:

Auszug Lärmkataster Schienenverkehr – © Lärminfo.at

Hinsichtlich Flugverkehr sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei ist allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.



**2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt**

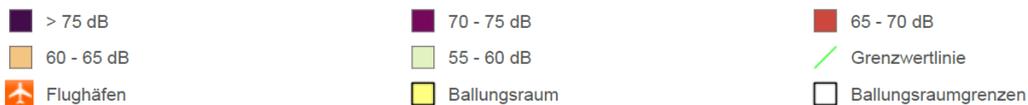


Abbildung 19:

Auszug Lärmkataster Flugverkehr – © Lärminfo.at

## 2.4. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus Wien (Zentrum) mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit wurde mit durchschnittlich 36 Minuten berechnet.

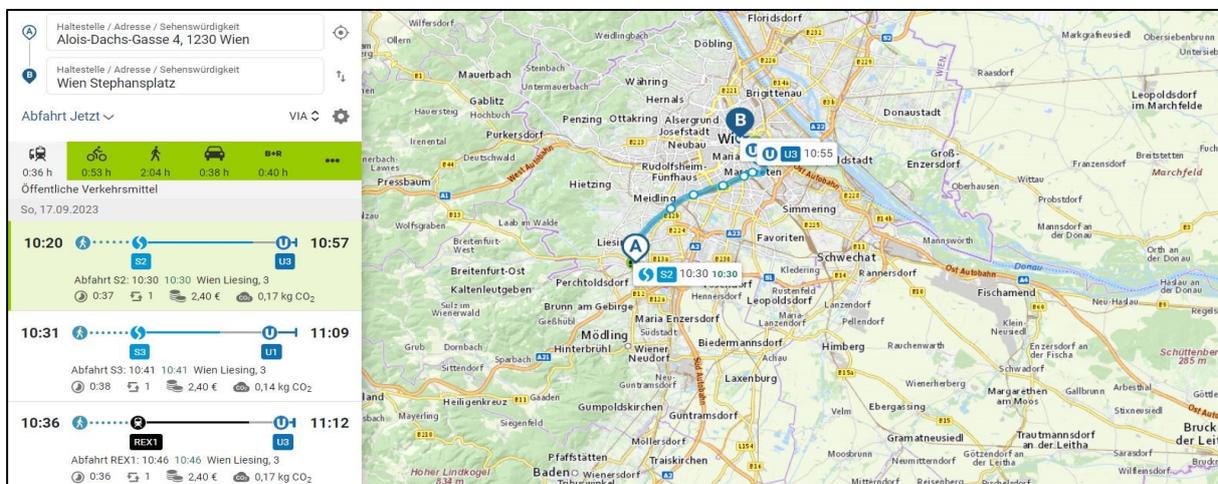


Abbildung 20:

Öffentliche Anbindung – © vor.at



Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich. Die genaue Situierung und Linienführung sind auch aus nachstehenden Grafiken ersichtlich.

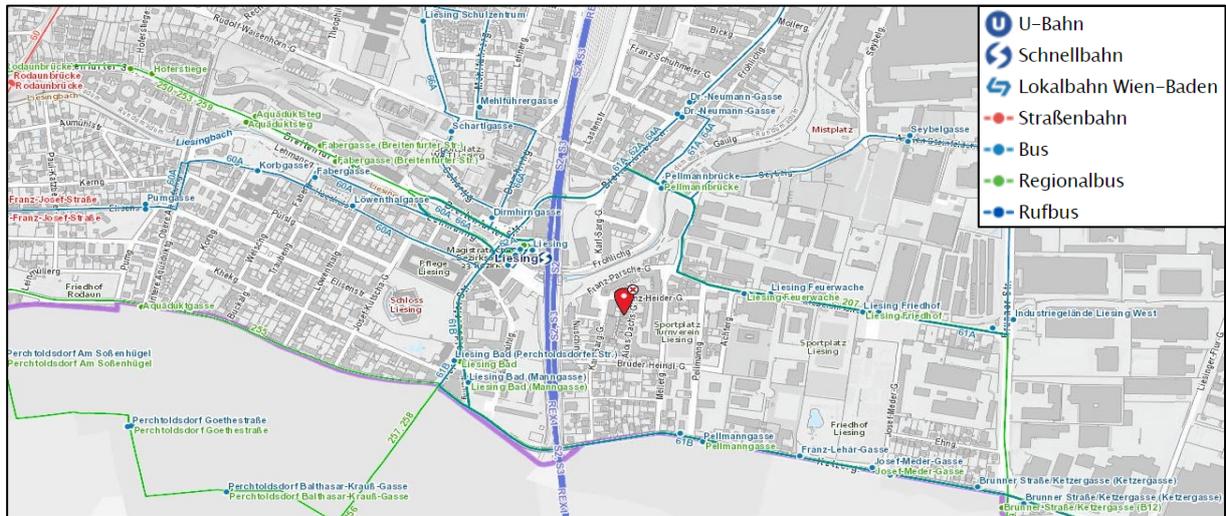


Abbildung 21:

Anreise öffentlicher Verkehr – © vor.at

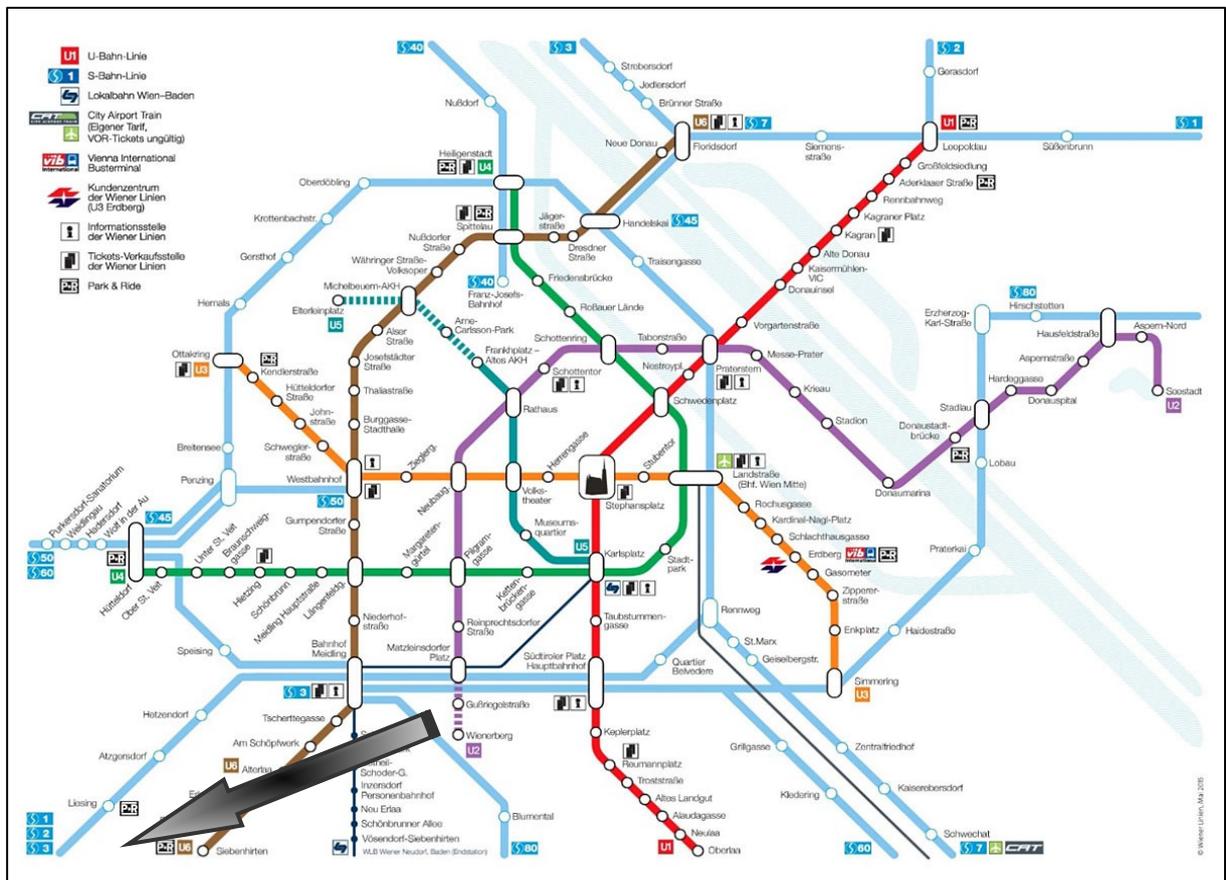


Abbildung 22:

Schnellverbindung © Stadt Wien – Vienna GIS

Die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick zur Brunner Straße und folgend zum höherrangigen Straßennetz gut.

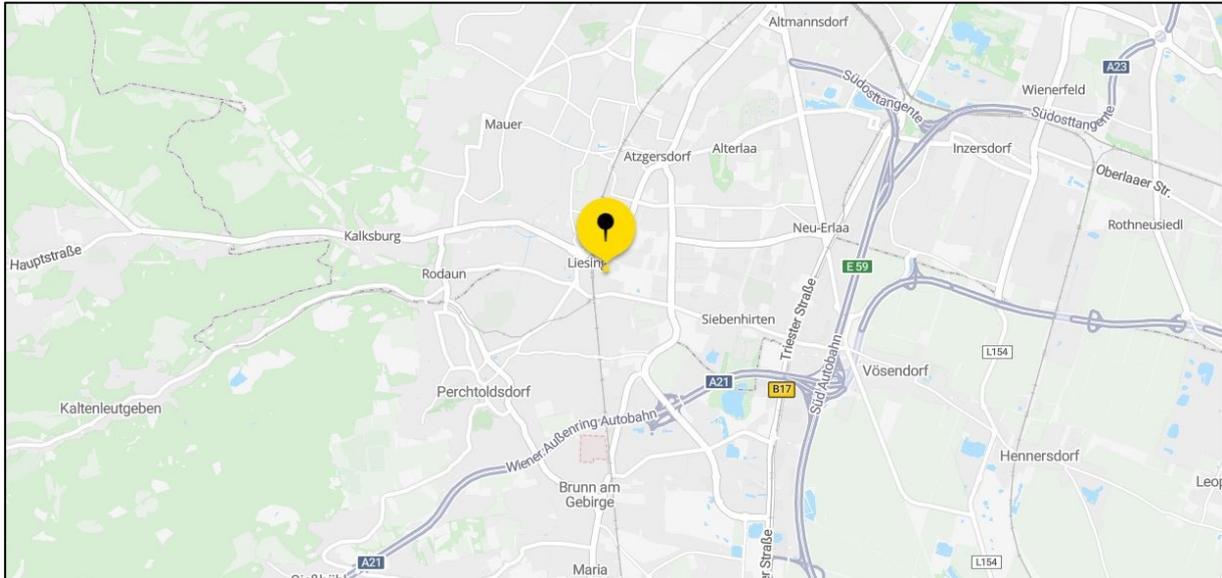


Abbildung 23:

Straßennetz – © ÖAMTC

Die Parkplatzsituation auf öffentlichem Gut ist durchschnittlich. Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

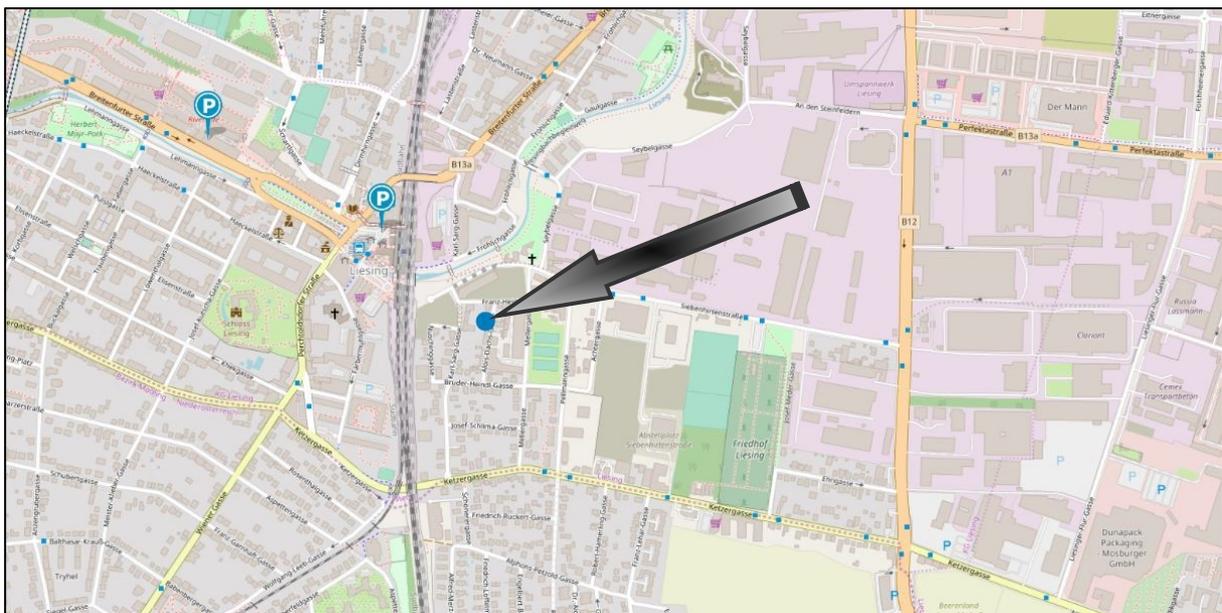


Abbildung 24:

Öffentliche Parkgaragen/-häuser – © www.parken.at

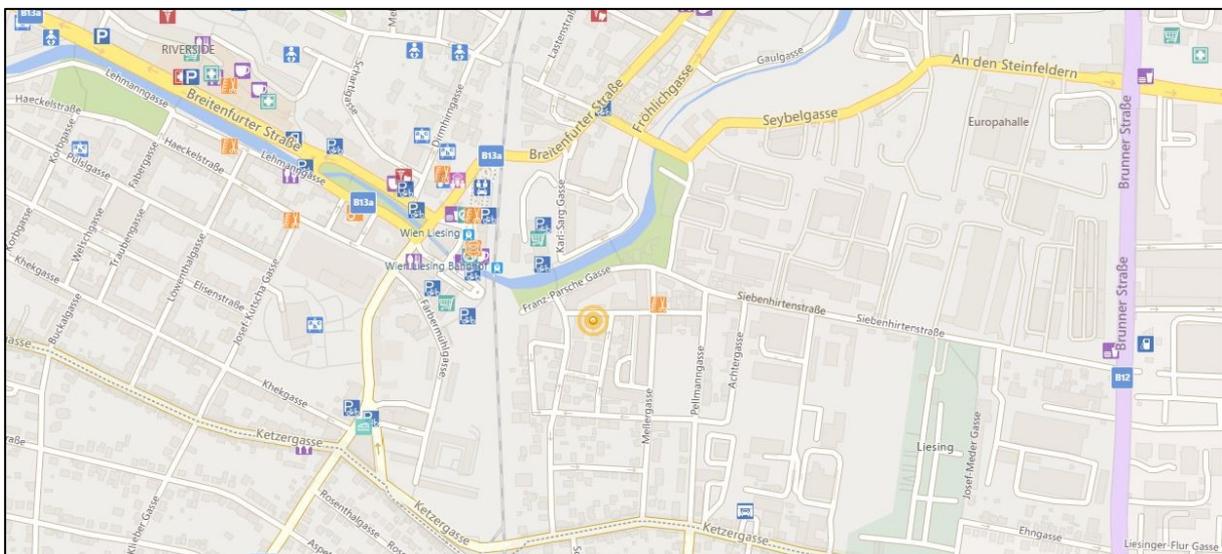


Abbildung 25:

Parkraumbewirtschaftung

Als Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind Kurzparkzonen mit einer maximalen Parkdauer eingerichtet. Ausnahmegenehmigung gem § 45 Abs 4 StVO 1960 (Parkpickerl) werden unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. In einigen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Für Geschäftsstraßen gelten in ganz Wien besondere Kurzparkregelungen. In den Geschäftsstraßen im Gebiet der flächendeckenden Kurzparkzonen darf mit Parkpickerl und eingelegter Parkscheibe 1,5 Stunden geparkt werden.

Aus nachstehender Grafik ist die Infrastruktur der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich.



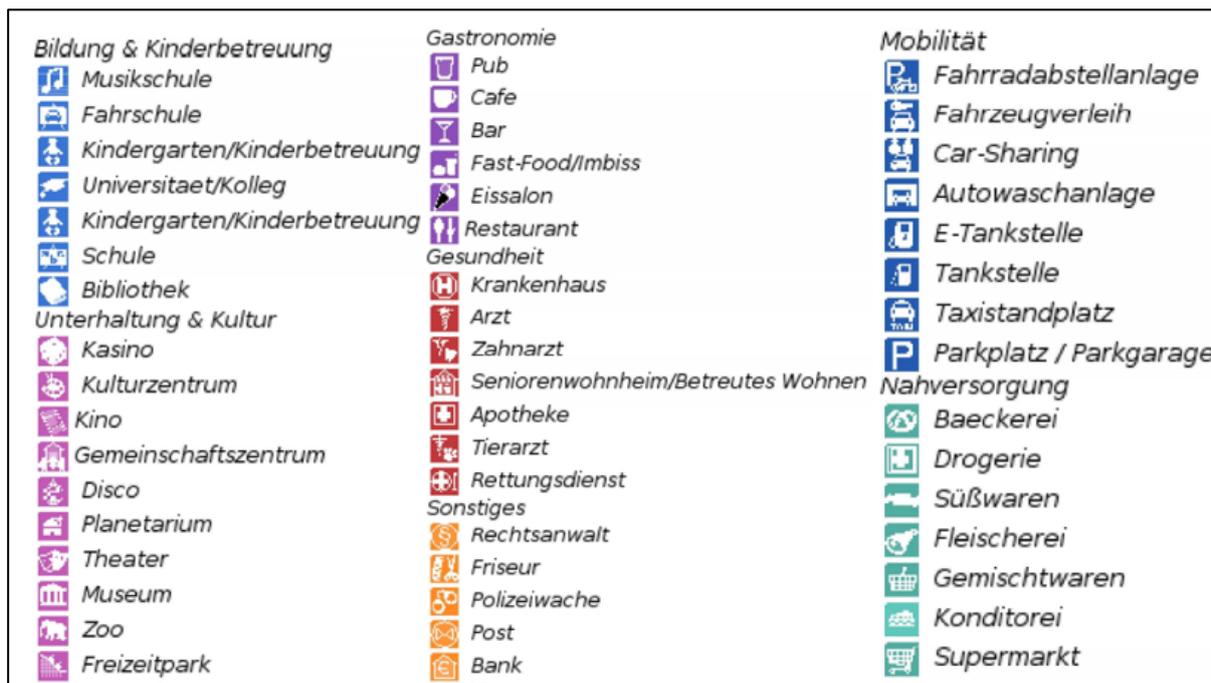


Abbildung 26:

Infrastruktur – © immounited

## 2.5. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.5.1. Gebäude

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich ein Einfamilienhaus sowie 3 Reihenhäuser. Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches in den letzten Jahren umfasst saniert wurde.

Die Reihenhäuser bestehen aus einem Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung. Bei dem Dach handelt es sich um eine Holzkonstruktion. Lt. Energieausweise (Haustechnik Daten lt. Festlegungen von ZT DI Ewald Sodl, 09. November 2019) ist bei den Reihenhäusern eine Wärmepumpe vorhanden. Weiters verfügen die Reihenhäuser über Freiflächen (Gartenflächen). Die Bestandseinheiten konnten nicht besichtigt werden, da diese derzeit vermietet sind.

Es wurde auftragsgemäß nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.



## 2.5.2. Energieausweis<sup>9</sup>

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen **neuen Gebäuden** einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei **umfassender Sanierung**, bei **Zu-** und auch bei **Umbauten** ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei **Verkauf, Verpachtung** oder **Vermietung** von **Häusern, Wohnungen, Büros** oder **Betriebsobjekten** vorzulegen.

Energieausweise für Wohngebäude: Diese enthalten den **Heizwärmebedarf**, den **Warmwasser-Wärmebedarf**, den **Heiztechnik-Energiebedarf**, den **Endenergiebedarf** und ggf. noch **Empfehlungen** für Verbesserungen. Ein eventueller Kühlbedarf oder der Bedarf für die Beleuchtung sind nicht enthalten, diese Werte werden nur für Nicht-Wohngebäude ermittelt.

Der Heizwärmebedarf (HWB) gibt jene vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge an, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung einer Temperatur von 20 Grad Celsius zu halten.

Die OIB-Richtlinie 6 sieht folgende Klassengrenzen vor:

Klasse A++:	HWBBGF, REf≤	10kWh/m <sup>2</sup> a	(Passivhaus)
Klasse A+:	HWBBGF, REf≤	15 kWh/m <sup>2</sup> a	(Niedrigstenergiehaus)
Klasse A:	HWBBGF, REf≤	25 kWh/m <sup>2</sup> a	(Niedrigstenergiehaus)
Klasse B:	HWBBGF, REf≤	50 kWh/m <sup>2</sup> a	(Niedrigenergiehaus)
Klasse C:	HWBBGF, REf≤	100 kWh/m <sup>2</sup> a	
Klasse D:	HWBBGF, REf≤	150 kWh/m <sup>2</sup> a	
Klasse E:	HWBBGF, REf≤	200 kWh/m <sup>2</sup> a	
Klasse F:	HWBBGF, REf≤	250 kWh/m <sup>2</sup> a	
Klasse G:	HWBBGF, REf≤	250 kWh/m <sup>2</sup> a	

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde vorgelegt

## 2.5.3. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl. in- und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

<sup>9</sup> [www.energieausweis.at](http://www.energieausweis.at), Stand Dezember 2012



### 2.5.4. Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus dem Planmaterial bzw. seitens des Kreditwerbers zur Verfügung gestellt. Es konnten keine Objekte besichtigt werden, da diese zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet sind.

NFL It. Kreditwerber		Gewichtung		25%	10%	
Top	Stockwerk	Nutzung	WNFL inkl Loggia	Balkon/Terrasse	Garten	NFL gewichtet
1	EG/OG/DG	Wohnen	82,93	6,48	21,08	86,66
2	EG/OG/DG	Wohnen	82,93	8,02	20,99	87,03
3	EG/OG/DG	Wohnen	82,93	6,48	18,90	86,44
Haus		EG/OG	128,22			128,22
<b>Flächen Gesamt</b>			<b>377,01</b>	<b>20,98</b>	<b>60,97</b>	<b>388,35</b>

Abbildung 27:

Nutzflächen – © eigene Darstellung des SV

### 2.5.5. Planmaterial

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

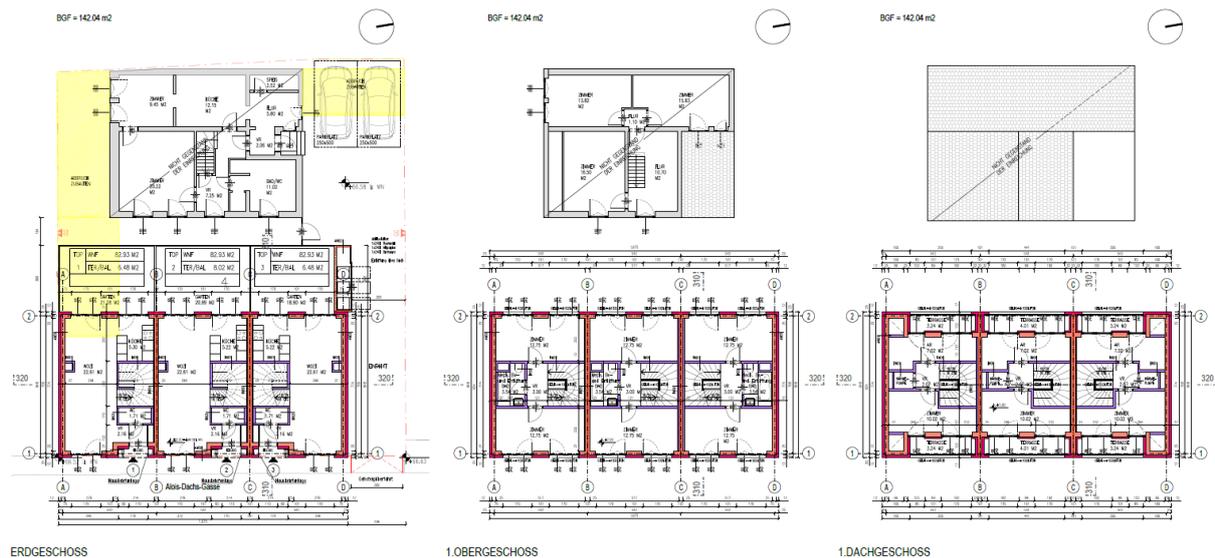


Abbildung 28:

Grundrisse Altbau & Neubau – © Einreichplan vom 25. November 2019

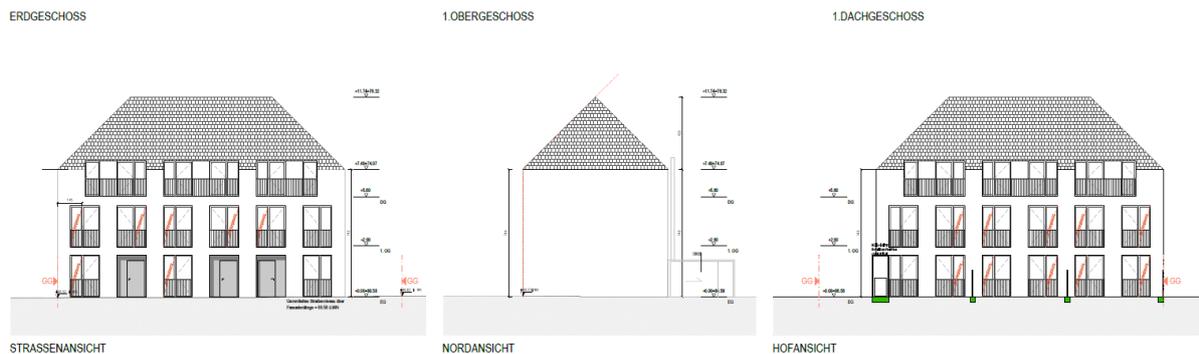


Abbildung 29:

Schnitt Neubau – © Einreichplan vom 25. November 2019



### 3. BILDDOKUMENTATION VOM 10.09.2023



Foto 1: Außenansicht (Reihenhäuser)



Foto 2: Außenansicht (Reihenhäuser)



Foto 3: Außenansicht (Reihenhäuser)



Foto 4: Außenansicht (Reihenhäuser)



Foto 5: Außenansicht (Reihenhäuser)



Foto 6: Außenansicht (Reihenhäuser)



Foto 7: Einfamilienhaus



Foto 8: Einfamilienhaus



Foto 9: Einfamilienhaus

Abbildung 30:

Bilddokumentation vom 10.09.2023



## 4. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

Auf die im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Liegenschaftseigenschaften wird in der folgenden Wertermittlung Rücksicht genommen.

### 4.1. Risikoeinschätzung

Unabhängig von der gewählten Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachverständige bei der Wertermittlung berücksichtigen,

 dass das wesentliche Kriterium der Wertermittlung die **Fungibilität** der Liegenschaft ist.

#### 4.1.1. Fungibilität der Liegenschaft

Wesentliches Kriterium bei der Wertermittlung ist die Transaktionsfähigkeit der Bewertungsgegenstände. In diesem Zusammenhang wird eine Verkehrswertermittlung dazu abgegeben, ob das Marktgeschehen entsprechend breit ist, um eine Verwertung im vorgegebenen Zeitrahmen zu ermöglichen. Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem:

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
1	2	3	4	5
				
<b>Bis zu 6 Monaten</b>	<b>Bis zu 12 Monaten</b>		<b>Über 12 Monate</b>	

Abbildung 31: Rating Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit – © eigene Darstellung des SV

Es ist unter Berücksichtigung des Mikrostandortes und der Konzeption davon auszugehen, dass eine präsumtive Vermarktung einer Transaktionszeit **bis zu 12 Monaten** bedarf.

#### 4.1.2. Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit)

Im Zuge der Wertermittlung ist zu überprüfen, wie wahrscheinlich ein etwaiger Käufer des Bewertungsgegenstandes diesen zu demselben Zweck nutzen wird, wie derzeit bzw wie wahrscheinlich es ist, die Immobilie einer Alternativnutzung zuzuführen:



Drittverwendungsfähigkeit				
1	2	3	4	5
<b>Sehr leicht</b>	<b>Leicht</b>	<b>Wahrscheinlich</b>	<b>Unwahrscheinlich</b>	<b>Nein</b>

Abbildung 32: Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit)– © eigene Darstellung des SV

Aufgrund der örtlichen Lage des Bewertungsgegenstandes kann die Drittverwendungsfähigkeit als **unwahrscheinlich** eingestuft werden.

#### 4.1.3. Kontaminationsrisiko

Das Kontaminationsrisiko kann auf Basis der Erhebungen als **sehr gering** eingestuft werden. Nachstehend kann das Rating für die Rubrik „Kontaminationsrisiko“ wie folgt eingestuft werden:

Kontaminationsrisiko				
1	2	3	4	5
<b>Nein</b>	<b>Sehr gering</b>	<b>Unwahrscheinlich</b>	<b>Wahrscheinlich</b>	<b>Ja</b>

Abbildung 33: Rating Kontaminationsrisiko– © eigene Darstellung des SV

#### 4.1.4. Marktsegment Nachfrage aufgrund des Standortes

Nachstehend die Einschätzung der Nachfrage im Falle der fiktiven Veräußerungsfrist auf Basis der aktuell anzunehmenden Nachfrage im Falle der Verwertung aufgrund der Standortqualität.

Nachfrage aufgrund des Standortes				
1	2	3	4	5
<b>Sehr groß</b>	<b>Groß</b>	<b>Durchschnittlich</b>	<b>Wenig</b>	<b>Keine</b>

Abbildung 34: Rating Nachfragesituation – © eigene Darstellung des SV

Aufgrund der Lage der bewertungsgegenständlichen Sache kann die Nachfrage mit groß eingestuft werden.



## 4.2. Immobilienmarktanalyse Österreich<sup>10</sup>

---

Der Trend steigender Preise für Wohnimmobilien wurde im vierten Quartal 2022 unterbrochen, als erstmals Rückgänge des Preisauftriebs zu verzeichnen waren. So halbierte sich die Veränderungsrate der Immobilienpreise zum Vorjahrsquartal in Wien auf +4,8 % (nach +9,6 % im dritten Quartal) und im restlichen Bundesgebiet auf +5,6% (nach +12,0 % im dritten Quartal). Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal sanken die Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 %. Die Dynamik des Preisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf –1,6% im vierten Quartal 2022(gemessen als Veränderung zum Vorquartal).

- Der Fundamentalpreisindikator der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien zeigt, dass sich die Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren aufgrund der Preisrückgänge und der hohen Inflation verringert hat.
- Die starke Wohnbaukonjunktur der letzten Jahre klingt langsam ab. Die Rekordzahl an Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020 wurde 2021 mit 71.200 Fertigstellungen nochmals übertroffen. Ab 2022 ist mit einer deutlich rückläufigen Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im Überangebot an Wohnungen, das sich zuletzt aufgebaut hat und 2023 auf 50.000 Wohnungen steigen wird. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen

Der seit der zweiten Jahreshälfte 2020 bestehende Trend stark steigender Immobilienpreise hat sich im vierten Quartal 2022 erstmals eingedämmt. In Wien halbierte sich im vierten Quartal 2022 die Veränderungsrate der Immobilienpreise zum Vorjahrsquartal auf +4,8 % (nach 9,6 % im Vorquartal) und im restlichen Bundesgebiet auf +5,6% (nach +12,0 % im Vorquartal). Für Gesamtösterreich ergab sich nach einem Preisanstieg von 10,8 % im dritten Quartal 2022 nunmehr ein Zuwachs von 5,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal wurden daher zu Jahresende 2022 erstmals seit längerer Zeit Preisrückgänge verzeichnet. Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal 2022 sanken die Immobilienpreise österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 % (Tabelle 1). Die Dynamik des Immobilienpreisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf –1,6% im vierten Quartal 2022.

Auch in Wien verlangsamte sich die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien. Im Vergleich zum Vorjahrsquartal gingen die Preise neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien um 1,0 % bzw. 3,2 % zurück, was im Durchschnitt etwa den Werten am Gesamtmarkt für Eigentumswohnungen entsprach (–2,4 %). Im restlichen Bundesgebiet war die Immobilienpreisdynamik im vierten Quartal 2022 ähnlich: Im Segment der neuen Eigentumswohnungen blieb sie zu Jahresende 2022 mit 0,4 % leicht positiv, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sank sie leicht, von 0 % im dritten Quartal auf nunmehr –1,5 %. Bei den Einfamilienhäusern im Bundesgebiet außerhalb Wiens verlangsamte sie sich ebenfalls, und zwar von 0,5 % im dritten Quartal auf –2,6 % zu Jahresende 2022.

---

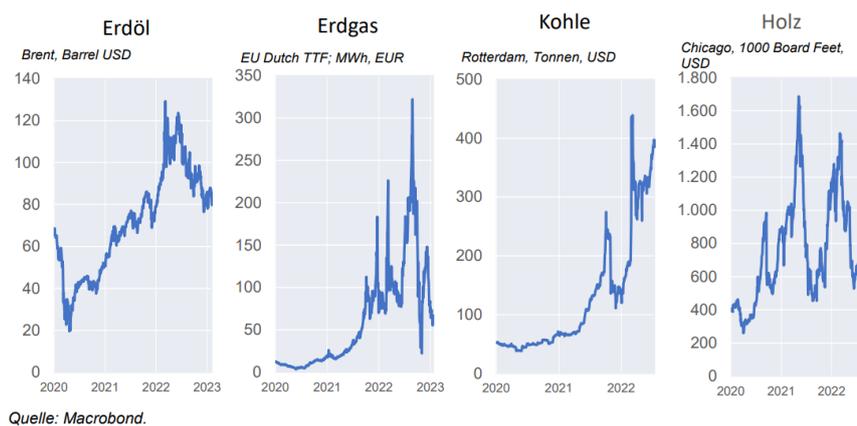
<sup>10</sup> Immobilien Aktuell – Österreichische Nationalbank Q4/2022



In der vierteljährlichen Umfrage der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zum Kreditgeschäft der Banken wurden als wesentliche Gründe für den Rückgang der Nachfragen nach privaten Wohnbaukrediten die steigenden Zinsen und die unsichere Wirtschaftslage genannt.

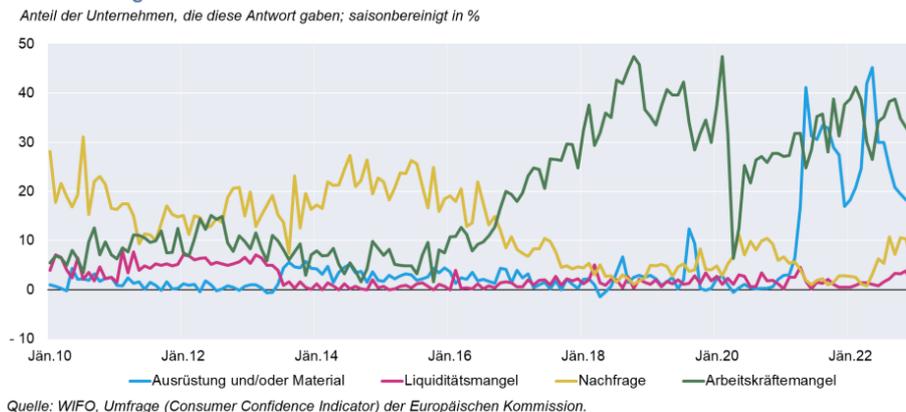
Materialkostensteigerungen machen der Baubranche trotz guter Auftragslage zu schaffen. Die Einkaufspreise für Rohstoffe sind in verschiedenen Bereichen stark gestiegen. Bei einigen Welthandelspreisen (z. B. Erdgas) haben sich die starken Preissteigerungen hingegen eingedämmt.

**Rohstoffpreise (3. Februar 2023)**



Bei Verträgen, die bereits vor Monaten bzw. Jahren abgeschlossen wurden, ergeben sich Probleme, weil die vereinbarten Vertragspreise nicht mehr eingehalten werden können bzw. Lieferengpässe entstehen. Allerdings deuten die Daten aus Umfragen bei Bauunternehmen auf eine Besserung der Situation hin. Hatten von den befragten Bauträgern im Mai 2022 noch 45 % Materialkostensteigerungen und 39 % Arbeitskräftemangel als die Geschäftstätigkeit beeinträchtigende Faktoren genannt, so ging dieser Anteil im Dezember 2022 auf 18 % bzw. 31 % zurück.

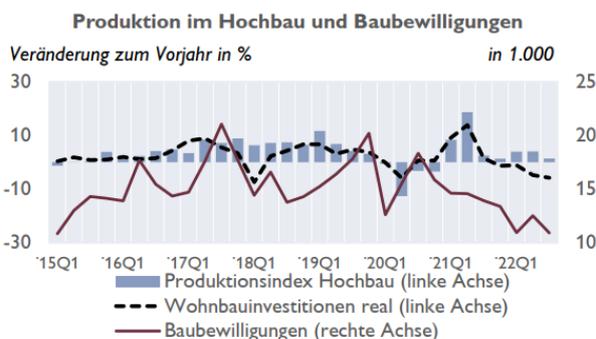
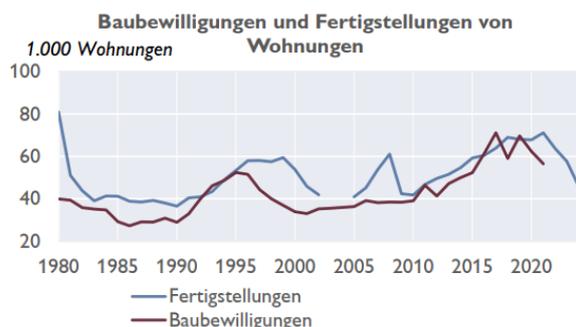
**Österreichische Bauwirtschaft: Materialkosten und Arbeitskräftemangel beeinträchtigen die Geschäftstätigkeit**



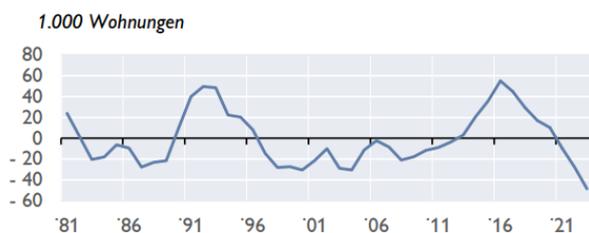


Der österreichische Wohnbau verzeichnete in den letzten Jahren eine ausgeprägte Hochkonjunktur. Seit dem Jahr 2010 (41.800 Wohnungsfertigstellungen) nahm die Bauleistung kontinuierlich zu und erreichte im Jahr 2021 mit 71.200 Fertigstellungen den zweithöchsten jemals verzeichneten Wert. Seither kühlt sich die Konjunktur im Wohnbau zusehends ab. Die Anzahl der Baubewilligungen ist seit dem Jahr 2019 rückläufig. Wurden 2019 noch durchschnittlich 17.400 Bewilligungen je Quartal verzeichnet, so sank dieser Wert bis zum dritten Quartal 2022 auf 10.900. Die Anzahl der Fertigstellungen folgt jener der Baubewilligungen mit einem durchschnittlichen Abstand von 2 Jahren. Für 2022 und 2023 ergibt eine Prognose auf Basis der Baubewilligungen einen Rückgang der Fertigstellungen um 10,5 % bzw. 9,4 %. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 wird sich dieser Rückgang auf 20,2 % beschleunigen. Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im Überangebot an Wohnungen, das sich zuletzt aufgebaut hat. Im Jahr 2022 beläuft sich dieses Überangebot OeNB-Schätzungen zufolge österreichweit bereits auf knapp 30.000 Wohnungen.<sup>4</sup> Für das Jahr 2023 wird mit einem Anstieg auf 50.000 gerechnet. In manchen Regionen bzw. Marktsegmenten herrscht jedoch noch immer Wohnraumangel. So lag die Anzahl der Wohnungen in Wien im Jahr 2022 um knapp 30.000 unter dem Gleichgewichtswert. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen.

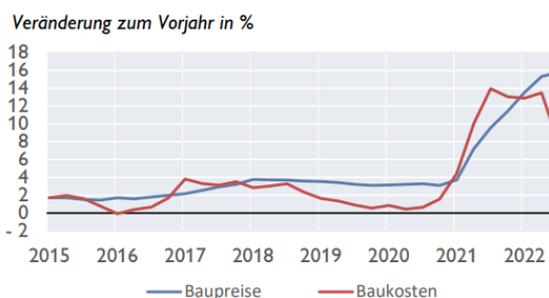
## Aktivität im österreichischen Wohnbau



## Nachfrageüberhang am österreichischen Wohnimmobilienmarkt



## Baupreise und -kosten im Wohnungs- und Siedlungsbau



Quelle: Statistik Austria, OeNB Berechnungen.

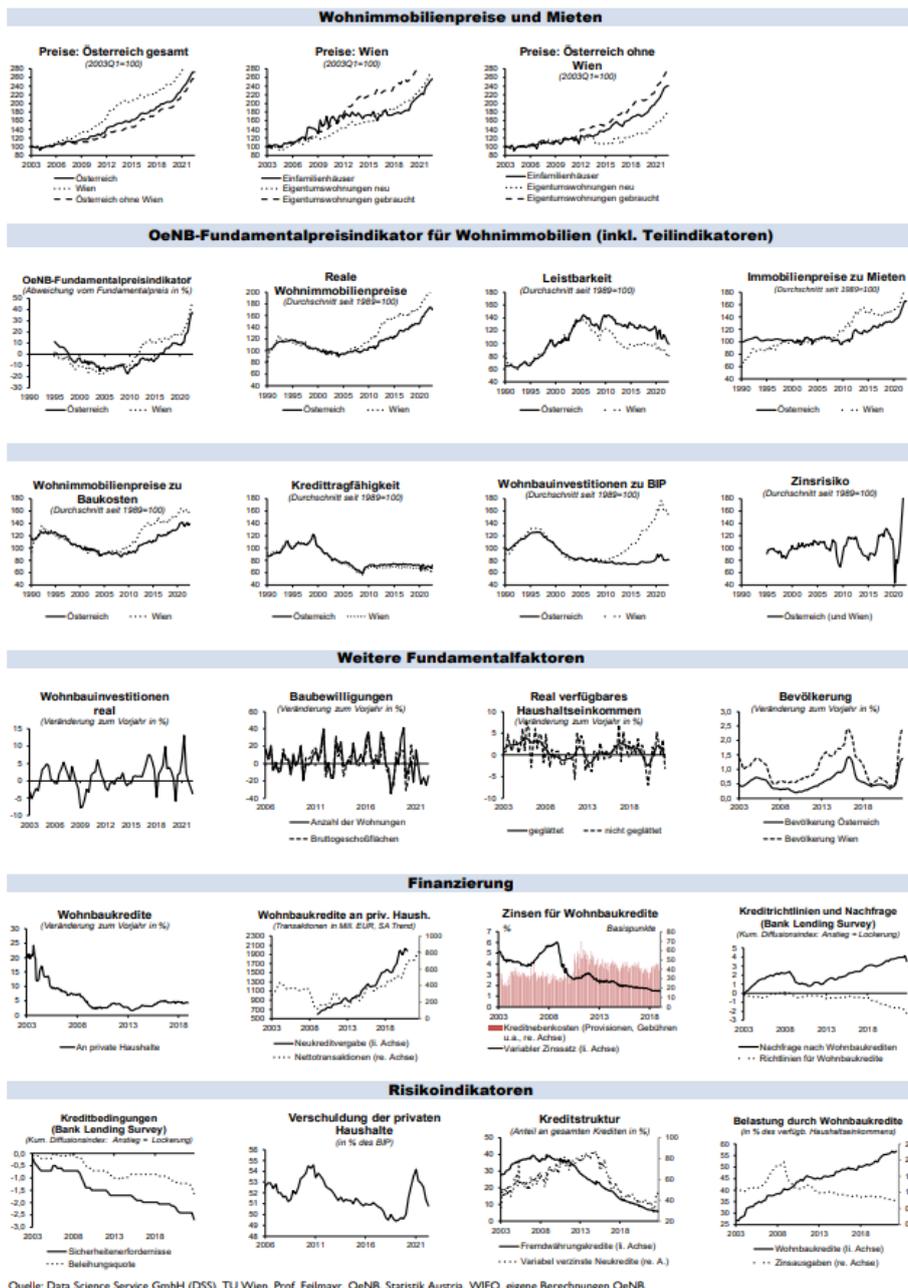
Mit 02. November 2022 wurde zudem vom Ministerrat das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) beschlossen. Das Gesetz<sup>11</sup> legt den Ausstieg aus fossil betriebenen Heizungen (Kohle-, Öl-

<sup>11</sup> [https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103\\_ewg.html](https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html)



und Gasheizungen) bis zum Jahr 2040 fest und regelt hierbei nicht nur, welche Heizsysteme in neuen Gebäuden errichtet werden dürfen, sondern auch die Umstellung von Heizsystemen in Bestandsgebäuden. Bereits ab dem Jahr 2023 dürfen Neubauten in Österreich nicht mehr mit Gasheizungen ausgestattet werden. Bis zum Jahr 2035 müssen alle alten Kohle- und Ölheizungen und bis zum Jahr 2040 alle Gasheizungen durch ein modernes, auf erneuerbaren Energieträgern beruhendes Heizsystem ersetzt bzw. mit erneuerbarem Gas betrieben werden.

Nachstehend werden die Immobilien Österreich (Stand Februar 2023) zusammengefasst:





### **4.3. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG**

---

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

**§ 2 Abs 1 LBG** *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

**§ 2 Abs 2 LBG** *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

**§ 2 Abs 3 LBG** *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann<sup>12</sup>. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht<sup>13</sup>.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

---

<sup>12</sup> § 2 Abs 2 LBG

<sup>13</sup> § 2 Abs 3 LBG



#### **4.4. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG**

---

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

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

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

#### **4.5. Verfahren**

---

##### **4.5.1. Vergleichswertverfahren**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

##### **§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

(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.*

##### **§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

(1) *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

**Stufe 1** Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem



Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

**Stufe 2** Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

**Stufe 3** Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag 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.

**Stufe 4** Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streubereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.



Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- ||| vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- ||| die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- ||| die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- ||| die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- ||| Vergleichbarkeit des Bodens
- ||| Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- ||| Vergleichbarkeit der Marktsituation.

#### **Vergleichbarkeit des Bodens:**

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

#### **Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:**

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage,



Besonderheiten, Außenanlagen.

**Vergleichbarkeit der Marktsituation:**

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden,

ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichsverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

**4.5.2. Sachwertverfahren**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

**§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung



gekürzt.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin ausfolgenden Komponenten: Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)  
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)  
– Korrektur wegen des Gebäudealters  
± Korrektur wegen sonstiger Umstände  
= Sachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

#### **4.5.3. Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist legal im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

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

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



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

**§ 5 Abs 4 LBG** *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

**§ 10 Abs 2 LBG** *Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.*

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

-  Nachhaltiger Jahresrohertrag
-  Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
-  Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
-  Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung



eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

#### 4.6. Verfahrenswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG zur Bewertung des Bewertungsgegenstandes ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Anwendung von vergleichsorientierten Bewertungsverfahren	
Regelfall	Teilweise
unbebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser
Eigentumswohnungen	Luxusimmobilien
Reihen- und Doppelhäuser	Industriebrachen

Abbildung 35:

Anwendungsfälle Bewertungsverfahren



## 4.7. Standortbewertung

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Öffentliche Parkgarage						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt-Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 36:

Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

### Verwendete Kriterien (eigene Skala des Sachverständigen):

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotenzial oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotenzial
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotenzial
Schlecht	dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotenzial
Sehr schlecht	Problemlage



## 4.8. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u. Erhaltungszustand allgemeine Teile							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Kaminköpfe							
Fenster							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gesamtbeurteilung							

Abbildung 37:

Bau- und Erhaltungszustand

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

- Sehr gut** Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.
- Gut** Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.
- Mittel** Von Reparaturstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca. 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
- Schlecht** Von Reparaturstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.
- Sehr schlecht** Von Reparaturstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.



## 4.9. Ermittlung des Vergleichswertes

### 4.9.1. Vergleichswerterhebungen

Die nachstehende Tabelle zeigt entgeltliche Vergleichstransaktionen in unmittelbarer Umgebung des Bewertungsgegenstandes. Zum Vergleich sind diejenigen Werte heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.<sup>14</sup>

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche gewichtet in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet
1	1013/2023	1230	Kaiser-Franz-Josef-Straße 15 Top 2	157,75	€ 780.000	€ 4.944
2	845/2022	1230	Ziedlergasse 8 Top 08.0	137,44	€ 675.000	€ 4.911
3	4604/2021	1230	Rudolf-Zeller-Gasse 48A Top 2	146,86	€ 618.250	€ 4.210
4	5227/2020	1230	Scherbangasse 3 Top 8	137,36	€ 549.600	€ 4.001
5	5445/2020	1230	Scherbangasse 3 Top 3	140,91	€ 699.000	€ 4.961
				<b>720,32</b>	<b>€ 3.321.850</b>	

Abbildung 38:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **EUR 4.001,00 bis EUR 4.961,00 pro m<sup>2</sup> gew. Nutzfläche.**

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass **nachfolgende Anpassungen** zu berücksichtigen sind.

#### Jahr der Transaktion

Aus dem umfangreichen Datenmaterial der Vergleichswerte ist zu erkennen, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien gestiegen sind. Dies wird mit eben einem solchen Zuschlag berücksichtigt.

Korrekturfaktoren						
Lfd Nr	Kaufpreis	Jahr	nA	nA	nA	Summe Zu- Abschläge
1	€ 780.000	0%	0%	0%	0%	
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	€ 675.000	6%	0%	0%	0%	
		€ 40.500	€ -	€ -	€ -	€ 40.500
3	€ 618.250	12%	0%	0%	0%	
		€ 74.190	€ -	€ -	€ -	€ 74.190

<sup>14</sup> § 4 Abs 2 LBG



4	€ 549.600	18%	0%	0%	0%	€ 98.928
		€ 98.928	€ -	€ -	€ -	
5	€ 699.000	18%	0%	0%	0%	€ 125.820
		€ 125.820	€ -	€ -	€ -	

Abbildung 39:

Korrekturfaktoren

Andere Anpassungen sind nicht in Ansatz zu bringen. Die korrigierten Vergleichswerte errechnen sich daher wie folgt:

Lfd Nr	TZ	Nutzfläche gewichtet in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m <sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet
1	1013/2023	157,75	€ 780.000	€ 4.944	€ -	€ 780.000	€ 4.944
2	845/2022	137,44	€ 675.000	€ 4.911	€ 40.500	€ 715.500	€ 5.206
3	4604/2021	146,86	€ 618.250	€ 4.210	€ 74.190	€ 692.440	€ 4.715
4	5227/2020	137,36	€ 549.600	€ 4.001	€ 98.928	€ 648.528	€ 4.721
5	5445/2020	140,91	€ 699.000	€ 4.961	€ 125.820	€ 824.820	€ 5.853
		<b>720,32</b>	<b>€ 3.321.850</b>		<b>€ 339.438</b>	<b>€ 3.661.288</b>	<b>€ 5.088</b>

Abbildung 40:

Vergleichstransaktionen – korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **EUR 5.088,00 pro m<sup>2</sup> gew. NFL**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 35% vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Lfd Nr	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m <sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet	Selektion			
					Nutzfläche gewichtet in m <sup>2</sup>	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/m <sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet	
1	€ 4.944	€ -	€ 780.000	€ 4.944	157,75	€ 780.000	€ 4.944	
2	€ 4.911	€ 40.500	€ 715.500	€ 5.206	137,44	€ 715.500	€ 5.206	
3	€ 4.210	€ 74.190	€ 692.440	€ 4.715	146,86	€ 692.440	€ 4.715	
4	€ 4.001	€ 98.928	€ 648.528	€ 4.721	137,36	€ 648.528	€ 4.721	
5	€ 4.961	€ 125.820	€ 824.820	€ 5.853	140,91	€ 824.820	€ 5.853	
			<b>€ 339.438</b>	<b>€ 3.661.288</b>	<b>€ 5.088</b>	<b>720,32</b>	<b>€ 3.661.288</b>	<b>€ 5.088</b>

<b>35%</b>	Vergleichswert gerundet	€ 5.090
------------	-------------------------	---------

Abbildung 41:

Selektionsverfahren



Die entgeltlichen, korrigierten und selektierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **EUR 5.090,00 pro m<sup>2</sup> gew. Nutzfläche**.

#### 4.9.2. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für die bewertungsgegenständlichen Objekte angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen Vergleichswerte, das durchgeführte Research und eigenen Datenmaterials folgend mit

**€ 5.090,00 pro m<sup>2</sup> gew. Nutzfläche**

festgesetzt.

#### 4.9.3. Ermittlung des Wertes der ggst. Bestandseinheiten

Da es sich bei dem Einfamilienhaus um einen Altbau handelt, wird dieser Umstand in einer Korrektur berücksichtigt. Der Wert der bewertungsgegenständlichen Bestandseinheiten unter besonderen Bewertungsannahmen errechnet sich daher wie folgt:

NFL It. Kreditwerber	Wert der Bestandseinheiten (unter besonderen Bewertungsannahmen)				
Top	EUR / gew. NFL	Wert vor Anpassung	Anpassung	Bereinigt. Wert	EUR / m <sup>2</sup> NFL
1	€ 5.090,00	€ 441.089,22	0%	€ 441.089,22	€ 5.318,81
2	€ 5.090,00	€ 443.003,06	0%	€ 443.003,06	€ 5.341,89
3	€ 5.090,00	€ 439.979,60	0%	€ 439.979,60	€ 5.305,43
Haus	€ 5.090,00	€ 652.639,80	-5%	€ 620.007,81	€ 4.835,50
<b>Flächen Gesamt</b>	<b>Summe Wert</b>			<b>€ 1.944.080</b>	

Abbildung 42:

Wert der Bestandseinheiten

#### 4.9.4. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

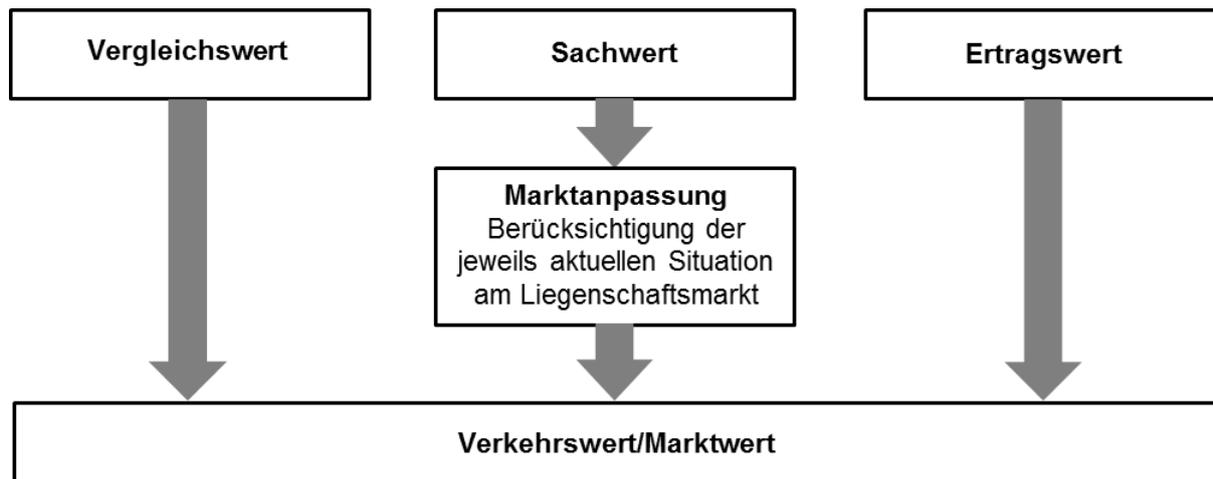


Abbildung 43:

ÖNORM B 1802-1:2022 - Marktanpassung

## 4.10. Verkehrswert § 2 LBG

### 4.10.1. Verkehrswertdefinition

*Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.<sup>15</sup>*

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values<sup>16</sup> der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

### 4.10.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1<sup>17</sup>

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotenzial) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

<sup>15</sup> § 2 Abs 2 und 3 LBG

<sup>16</sup> EVS 1 der Europäischen Bewertungsstandards 2020 – 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Edlauer/Hubner/Muhr/Reinberg

<sup>17</sup> ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

#### **4.11. Verkehrswert der Liegenschaft unter besonderen Bewertungsannahmen**

Der Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen der Liegenschaft EZ 1013, KG 1805 Liesing, BG Liesing, Grundstück GSt-Nr 211/91 211/126 mit der Adresse 1230 Wien, Alois-Dachs-Gasse 4, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

**Stichtag 10. September 2023**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**€ 1.940.000,00**  
(in Worten: Euro eine Million neunhundertvierzigtausend)



## 5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

### 5.1. Europäische Bewertungsstandards 2020 - 9. Auflage<sup>18</sup>

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter unter Einhaltung der **EVS 3** der deutschen Übersetzung der European Valuation Standards der TEGoVA 2020, 9. Auflage erstellt hat.

#### **EVS 3 Allgemeines**

*Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter zu erstellen.*

*Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Kunden noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.*

*Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf (eine) anerkannte Bewertungsgrundlage(n) stützt.*

#### **EVS 3.5.2. Interessenskonflikt**

*Die Anforderungen der Gutachter hinsichtlich der fachlichen Objektivität bedeuten, dass sie sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenkonflikt darstellen könnten, bewusst sein müssen. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Kunden ersuchen, andere interessierte oder mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob ein möglicher Interessenkonflikt für den Gutachter selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige besteht.*

*Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich mitzuteilen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er den Auftrag aufrechterhalten möchte oder nicht, vorbehaltlich einer klaren Darstellung des Sachverhalts in jeglichen vom Gutachter erstellten Wertzertifikaten oder Wertgutachten.*

*Es können sich Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Wünsche des Kunden dennoch ablehnt.*

#### **EVS 3.5.3. Unabhängigkeit des Sachverständigen**

*Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Kunden oder zu einer anderen Partei es umso erforderlicher machen, dass der Gutachter handlungsfähig und*

<sup>18</sup> Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 9. Auflage, EVS 2020 der TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg



*unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar sind. Jegliche Verbindungen, andere potenzielle Interessenskonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden schriftlich mitzuteilen und im Wertgutachten festzuhalten.*

*Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.*

#### **EVS VI Verhaltenskodex für europäische Gutachter**

*Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:*

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und*
- der Erwartungshaltung der Kunden, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.*

*Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards aufrechterhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Kunden, denen gegenüber einer Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:*

- Fairness,*
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,*
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.*

*Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.*

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.*
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.*
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.*



- III *Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.*
- III *Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.*
- III *Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.*
- III *Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.*

## **5.2. Erklärungen des Sachverständigen**

---

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.

Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- III sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von der Auftraggeberin oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- III den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

## **5.3. EN 16775<sup>19</sup> Dezember 2015 ICS 03.080.99**

---

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

---

<sup>19</sup> ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



#### 5.4. Internationale Ethikstandards - IES<sup>20</sup>

---

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

#### 5.5. Höchstpersönlichkeitserklärung

---

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

#### 5.6. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

---

Der unterfertigende Sachverständige hat die Auftraggeberin bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem. Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

#### 5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

---

Der unterfertigte Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Wirkung von Herrn Andreas Rauscher, erstellt zu haben

Wien, am 19. September 2023



**SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert**  
Allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert  
Recognised European Valuer

---

<sup>20</sup> International Ethic Standards Coalition: Ein ethischer Rahmen für den globalen Immobilienmarkt, Stand Mai 2021



## 6. BEILAGEN

### 6.1. HORA-Pass

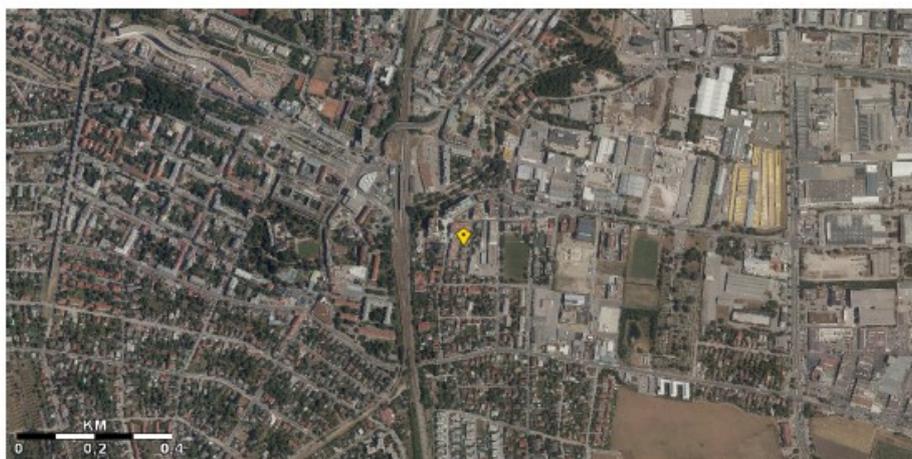
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

#### HORA-Pass

Adresse: Alois-Dachs-Gasse 4, 1230 Wien  
Seehöhe: 223 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,13357° N | 16,28640° O

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



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	mittel
Schneelast	niedrig



**Legende und weiterführende Informationen**

- Hochwasser**
  - Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
  - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
  - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Erdbeben<sup>1</sup>**
  - Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
  - Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
  - Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
  - Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
  - Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden
- Windspitzen [km/h]**
  - > 190
  - 180 - 189
  - 170 - 179
  - 160 - 169
  - 150 - 159
  - 140 - 149
  - 130 - 139
  - 120 - 129
  - 110 - 119
  - 100 - 109
  - 90 - 99
  - 80 - 89
  - 70 - 79
  - 60 - 69
  - 50 - 59
  - 40 - 49
  - < 40
- Lawinen**
  - Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
  - Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

- Rutschungen**
    - mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
    - geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
    - keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen
  - Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**
    - ≥ 5,0
    - ≥ 4,0 - 5,0
    - ≥ 3,0 - 4,0
    - ≥ 2,0 - 3,0
    - ≥ 1,0 - 2,0
    - < 1,0
  - Hagel**
    - Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
    - Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
    - Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
    - Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)
  - Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**
    - > 10,0
    - > 8,0 - ≤ 10,0
    - > 6,0 - ≤ 8,0
    - > 5,0 - ≤ 6,0
    - > 4,0 - ≤ 5,0
    - > 3,0 - ≤ 4,0
    - > 2,5 - ≤ 3,0
    - > 2,0 - ≤ 2,5
    - > 1,5 - ≤ 2,0
    - > 1,0 - ≤ 1,5
    - ≤ 1,0
- <sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05
- Info-Buttons:** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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



### 6.2. Bauansuchen

**Magistratsabteilung 37 - Baupolizei** *an Deternat*  
*Großudenberg, Milchramm*

**Bauansuchen**  gem. § 70 BO  
 **persönlich** gem. § 70a BO  
 gem. § 70b BO  
 gem. § 71 BO  
 gem. § 61 BO  
 gem. §§ 70+73 BO  
 gem. § 62 BO

**Planwechsel**  
**Bauanzeige**

Zutreffenden Antrag bitte ankreuzen!

<b>Reihenhäuser</b>	
Art des Bauverfahrens: 1230 Alois-Dachs-Gasse 4	DNr.
Bezirk: Straße/Casse / Platz 1013 Liesing-01805	
B.Z. Kat.-Geme.:	
<b>A</b> X-FY GmbH Bauwerberin (Antragstellerin) Josefstädter Straße 75-77/20, 1080 Wien	
Anschrtf: 0664 9203004 stefan@stefanov.co.at Telefonnummer E-Mail	
<b>B</b> falls vorhanden, desamderen bevollmächtigt Person Anschrtf: Telefonnummer E-Mail	
Zustellbevollmächtigt der Grundeigentümerin Anschrtf:	
Die Namen und Adressen der Grundstückseigentümerin (Bauwerkseigentümerin) sind auf dem Plan eintragsfähig.	
<b>Fortis Bau GmbH</b> Flächenbesitzerin Hofwiese 1, 202 Oberwiesendorf Anschrtf: 0650 9909953 fortis.baugmbh@gmx.at Telefonnummer E-Mail	
Bitte wählen Sie einen Rechnungsadressaten aus: Weitere Angaben zum Rechnungsadressaten:	<b>A</b> <input type="checkbox"/> <b>B</b> <input type="checkbox"/>
<b>Natürliche Person</b> Geburtsdatum:	<b>Unternehmen bzw. Verein</b> FN441085f Firmenbuchnummer (FN) bzw. Zentralvermerksregister-Zahl (ZVR)

Dem Bauansuchen werden folgende Beilagen angeschlossen (siehe auch bei Erläuterungen)  
*Einreichunterlagen bereits beim DI(FH) Milchramm*

- Baupläne (zweifach/dreifach)
- Erklärung eines Ziviltechnikers / einer Ziviltechnikerin (gem. § 70a BO)
- Vollmacht(en)
- Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Plan und Bescheid)
- Baubeschreibung
- Nachweis der Erfüllung des erforderlichen Wärme- und Schallschutzes
- Energieausweis Registrierungsbestätigung WUKSEA
- Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer Energieversorgungssysteme
- Erklärung zur Bauphysik
- Bewilligung des Bauplatzes oder
- Nachweis, dass ein Verfahren anhängig ist, sowie ein Abteilungsplan
- Berechnung der Anliegerleistungen
- Stellplatzberechnung
- statische Unterlagen gem. § 63 Abs. 1 lit. h
- Bestandserhebung (Ingenieurbefund)
- Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (ab Baukl.II)
- bei Betrieben, die unter die Seveso II-Richtlinien fallen: Unterlagen über die Risiken
- Nachweis über die Verfügbarkeit der ausreichenden Löschwassermenge
- Bestätigung betr. barrierefreies Planen und Bauen
- Vidierung der MA 19
- Vidierung der MA
- Grundbuchsatzung (wenn vorhanden)
- 
- 

Bei Ansuchen ist die Angabe einer E-Mailadresse notwendig. Für Bauwerberinnen und Bauwerber, die über keine eigene E-Mailadresse verfügen, besteht die Möglichkeit, die Mailadresse einer bzw. eines Bevollmächtigten anzuführen.

Falls mit den jeweiligen Zeilen nicht das Auslangen gefunden wird, ist ein Beiblatt zu verwenden.

24. März 2021	X-FY GMBH IMMOBILIEN JOSEFSTÄDTER STR 75-77 1080 WIEN, ATU69892814
24.03.2021 Datum	Unterschrtf. des Bauwerberin oder desamderen bevollmächtigt Person

Eingangsvermerk der Behörde  
Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Süd  
Eing.: 24. März 2021  
MA 37/  
Zahl



**Verfasser:**  
Architektin Dipl.-Ing. Anna-Sophia Fuchs  
Märzstraße 156/42, 1140 Wien

Wien, 17. March 2021

**Bauvorhaben:**  
Reihenhäuser  
(Gegenstand)  
Alois-Dachs-Gasse 4, 1230 Wien  
(Adresse)  
X-FY GmbH, Josefstädter Str. 75/20, 1080 Wien  
(Bauwerber)

Mit **EUR 3,90** Bundesgebühr  
zu vergebühren!

Für das oben angeführte Bauvorhaben wird um die Erteilung der Baubewilligung angesucht.  
Dem Ansuchen sind Einreichpläne, verfasst von Fortis Bau GmbH  
Plan Nr. . 1905R100 Plandatum 25.11.2019 sowie weitere Unterlagen  
beigelegt.

## Bestätigung nach § 70a BO

Ich bestätige,

- dass ich weder zum/r Bauwerber/in noch zum/r Planverfasser/in in einem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehe,
- dass die Baupläne und vorgelegten Unterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind und
- dass keine im § 70a Abs. 1 BO genannten Ausschließungsgründe vorliegen.

Architektin Dipl.-Ing. Anna-Sophia Fuchs  
Stadtschreiberei und beauftragte Ziviltechnikerin  
Unterfertigung  
Wien  
mit Rundsiegel



## 7. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug .....	15
Abbildung 2:	Demographie - Bevölkerung.....	17
Abbildung 3:	Demographie - Gebäude.....	17
Abbildung 4:	Stadtplanausschnitt.....	18
Abbildung 5:	Orthofoto.....	18
Abbildung 6:	DKM.....	19
Abbildung 7:	DKM.....	19
Abbildung 8:	Höhenlinie und Geländeformen.....	20
Abbildung 9:	Flächenwidmung und Bebauung.....	20
Abbildung 10:	ÖEK.....	21
Abbildung 11:	Abfrage Verdachtsflächenkataster- und Altlastenatlas .....	22
Abbildung 12:	Abfrage Erdbebengefährdung .....	24
Abbildung 13:	Natur – Schutzgebiete, Schutzobjekte.....	25
Abbildung 14:	Abfrage Hochwassergefährdung .....	26
Abbildung 15:	Abfrage Gefahrenzonenplan .....	27
Abbildung 16:	Abfrage Senderkataster .....	28
Abbildung 17:	Auszug Lärmkataster Straßenverkehr .....	30
Abbildung 18:	Auszug Lärmkataster Schienenverkehr.....	30
Abbildung 19:	Auszug Lärmkataster Flugverkehr.....	31
Abbildung 20:	Öffentliche Anbindung.....	31
Abbildung 21:	Anreise öffentlicher Verkehr .....	32
Abbildung 22:	Schnellverbindung.....	32
Abbildung 23:	Straßennetz .....	33
Abbildung 24:	Öffentliche Parkgaragen/-häuser.....	33
Abbildung 25:	Parkraumbewirtschaftung.....	34
Abbildung 26:	Infrastruktur.....	35
Abbildung 27:	Nutzflächen.....	37
Abbildung 28:	Grundrisse Altbau & Neubau.....	37
Abbildung 29:	Schnitt Neubau .....	38
Abbildung 30:	Bilddokumentation vom 10.09.2023 .....	40
Abbildung 31:	Rating Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit .....	41
Abbildung 32:	Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit) .....	42
Abbildung 33:	Rating Kontaminationsrisiko.....	42
Abbildung 34:	Rating Nachfragesituation .....	42
Abbildung 35:	Anwendungsfälle Bewertungsverfahren .....	54
Abbildung 36:	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur.....	55
Abbildung 37:	Bau- und Erhaltungszustand .....	56
Abbildung 38:	Vergleichspreise .....	57
Abbildung 39:	Korrekturfaktoren .....	58
Abbildung 40:	Vergleichstransaktionen – korrigiert .....	58
Abbildung 41:	Selektionsverfahren .....	58
Abbildung 42:	Wert der Bestandseinheiten .....	59
Abbildung 43:	ÖNORM B 1802-1:2022 - Marktanpassung.....	60