

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 073/2022

31.01.2023

**29 P 181/22s
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**EZ 2027 und EZ 2028 je Grundbuch 01651 Aspern
1220 Wien, Siegesplatz 24A**



Auftraggeber: Dr. Karl KÖNIG, Rechtsanwalt
3400 Klosterneuburg, Alleestraße 2
als Erwachsenenvertreter für Manfred WAGNER, geb. 12.07.1941
GZ 29 P 181/22s BG Donaustadt

Auftragsgegenstand: EZ 2027 und EZ 2028 je Grundbuch 01651 Aspern
1220 Wien, Siegesplatz 24A

Auftrag: Schätzung des Wohnungsgebrauchsrechts

Auftragsgrundlage: Auftrag vom 07.12.2022

Stichtag: Tag der Gutachtensausfertigung

Grundlagen:

1. Grundbuchauszüge vom 07. und 14.12.2022
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7747 vom 08.11.2006
4. Besichtigung des Objektes vom 07.12.2022
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Lärminformationen
8. Erhebung von Vergleichspreisen
9. Immobilienpreisspiegel 2022
10. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 23.01.2023
11. Fotos
12. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich²
13. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

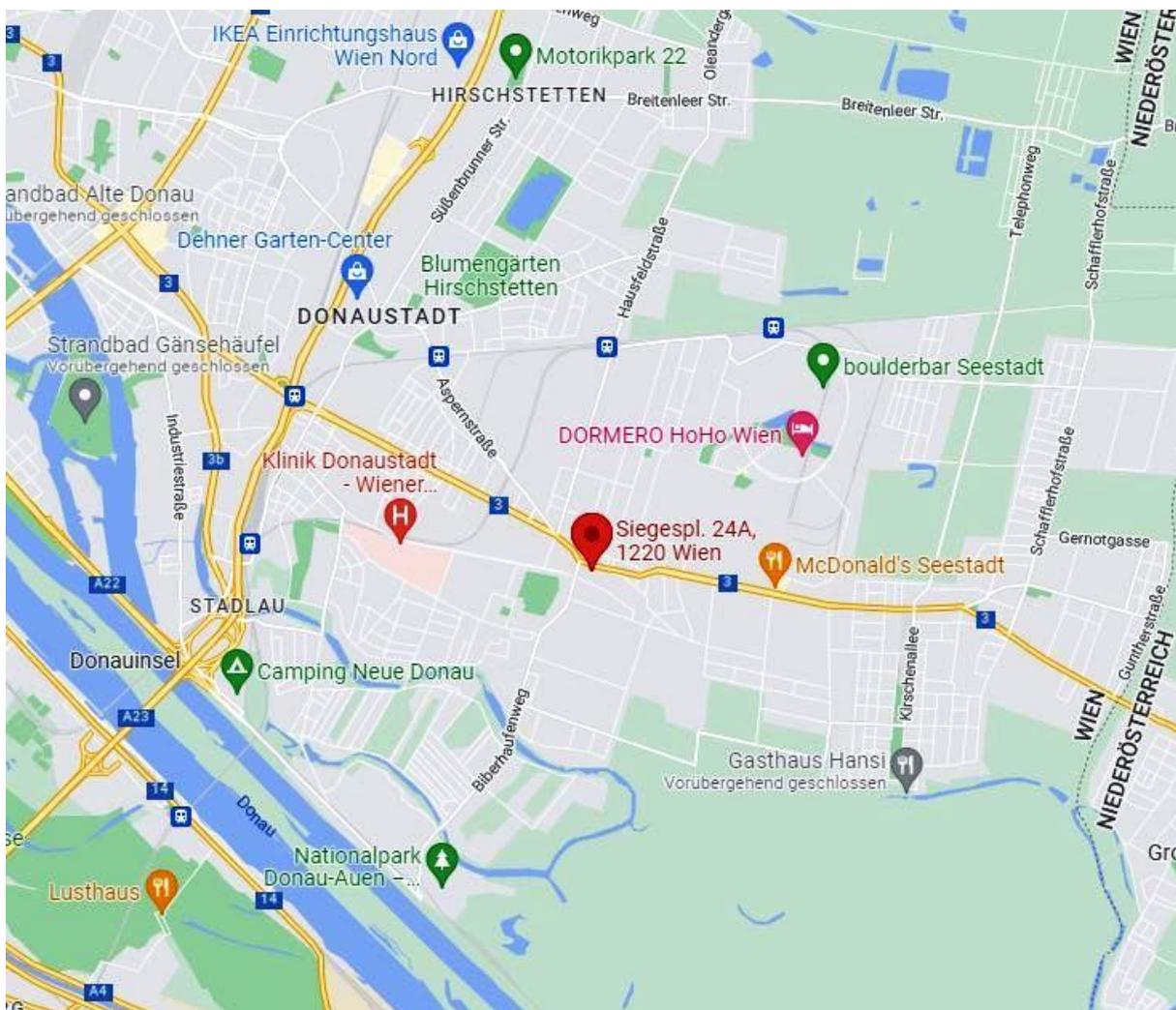
D - B E I L A G E N

A - BEFUND

1. Allgemeine Lage

a) EZ 2027

Die Liegenschaft EZ 2027 Grundbuch 01651 Aspern, bestehend aus den Grundstücken NNr. 342/1, 343/1 und 1194/13 mit der Liegenschaftsadresse Siegesplatz 24A, ist eine zwischen Asperner Heldenplatz und Ehrensteingasse gelegene Mittelparzelle, mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 574 m².



Quelle: www.google.at/maps

b) EZ 2028

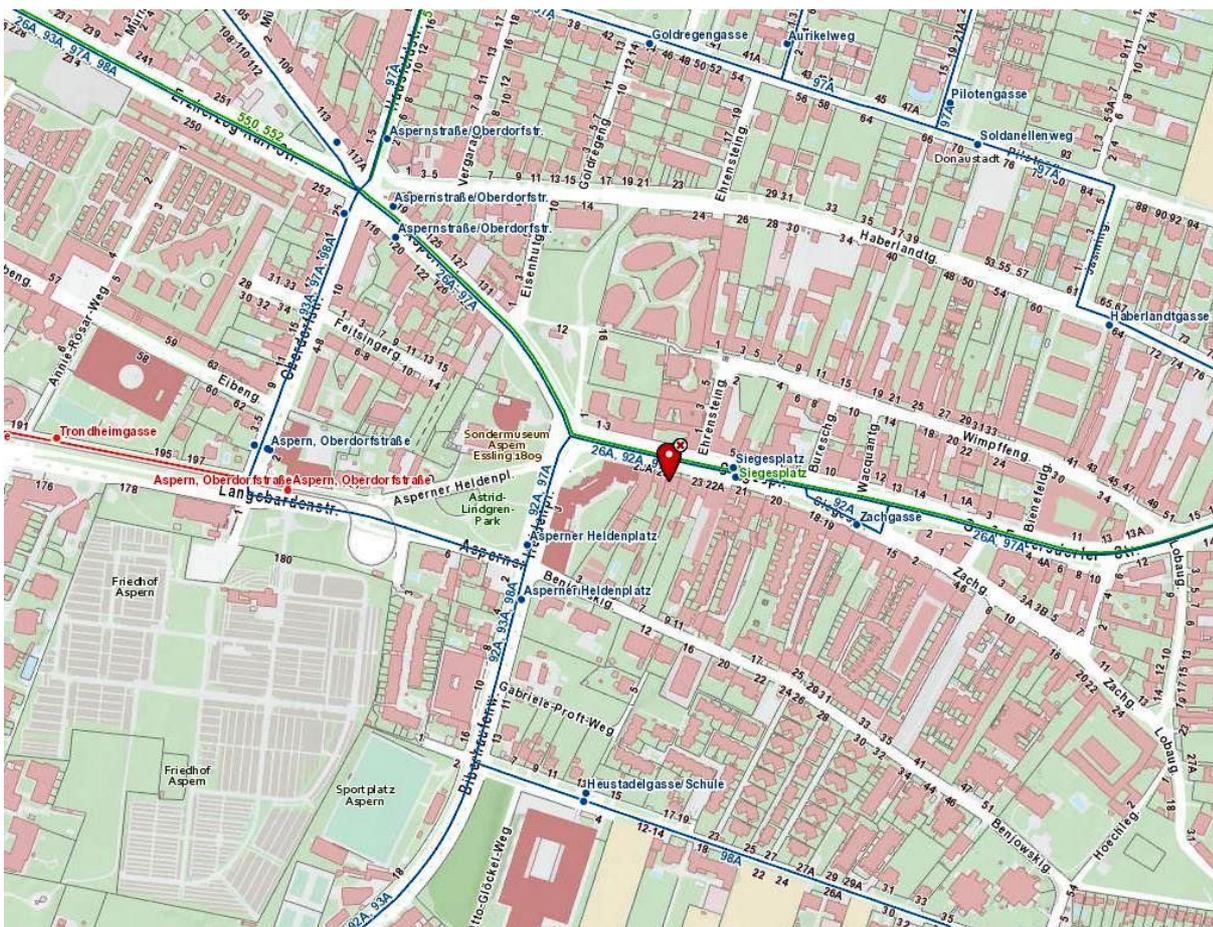
Die Liegenschaft EZ 2028 Grundbuch 01651 Aspern, bestehend aus dem Grundstück Nr. 340 ist ein an die Liegenschaft EZ 2027 anschließende, bis zur Benjowskigasse reichende Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Grundfläche von 851 m².

Die Infrastruktur ist ausreichend, Erholungsmöglichkeiten gibt es direkt auf der Liegenschaft sowie in den Grünräumen der Umgebung.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen.

2. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

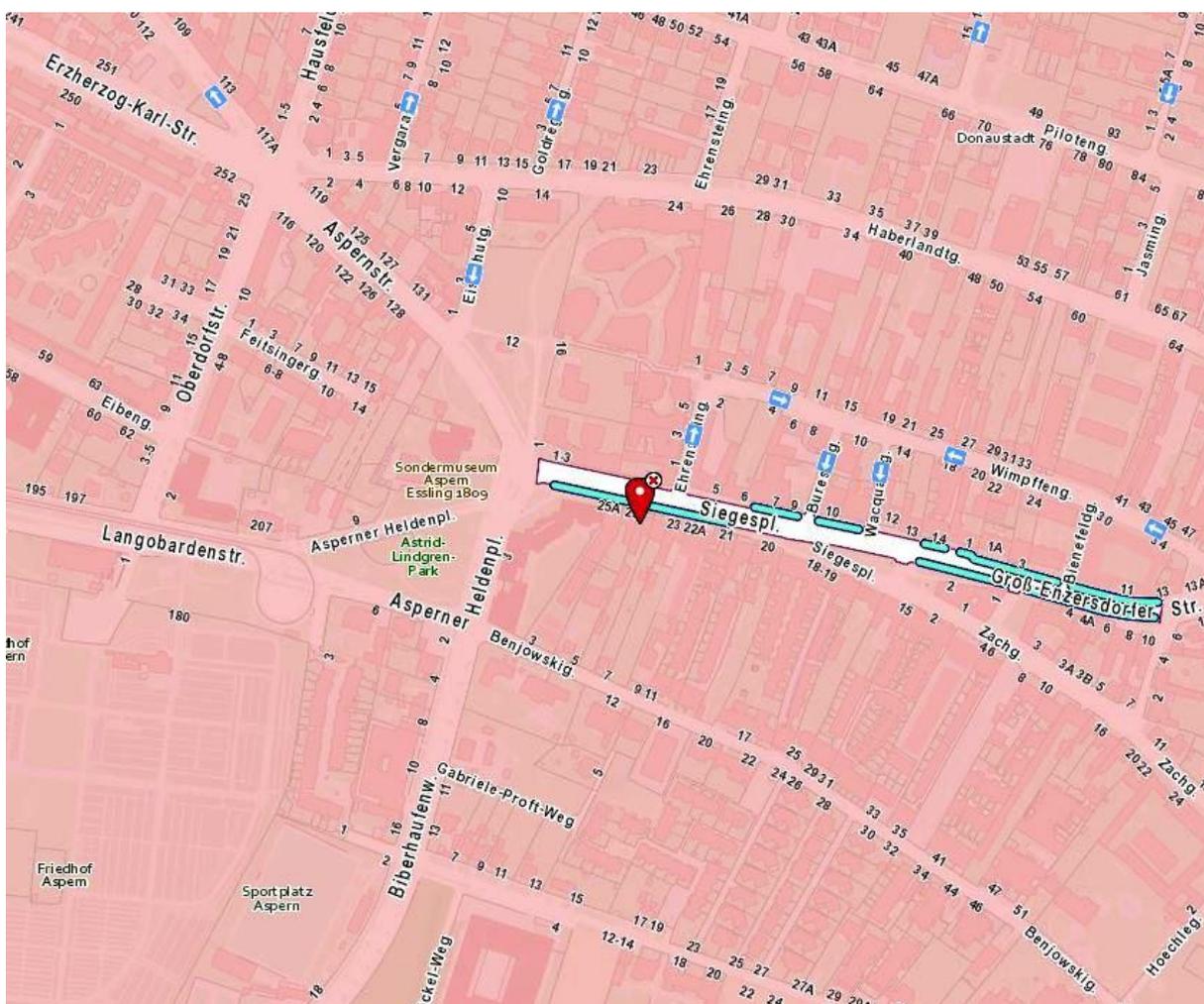


Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Liegenschaften sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinien 26A, 84A, 92A, 93A, 97A und 98A, Regionalbuslinien 550, 552 und 595 sowie einige Gehminuten entfernt Straßenbahnlinie 25) gut erreichbar.

b) Individualverkehr

Die Liegenschaften sind mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation ist aufgrund der an Werktagen zwischen 9 und 22 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa dargestellt) für städtische Verhältnisse gut. Besonders eingerichtete Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

Es gibt in der unmittelbaren Umgebung keine öffentliche Parkgarage.

3. Lärmsituation

Der Siegesplatz ist in beiden Richtungen befahrbar und stark frequentiert. Die Verkehrsbelastung ist hoch, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, im Straßenbereich den Schwellenwert von 60 Dezibel um mehr als 15 Dezibel.

Die Benjowskigasse ist in beiden Richtungen befahrbar und schwach frequentiert. Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, im Straßenbereich den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

4. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

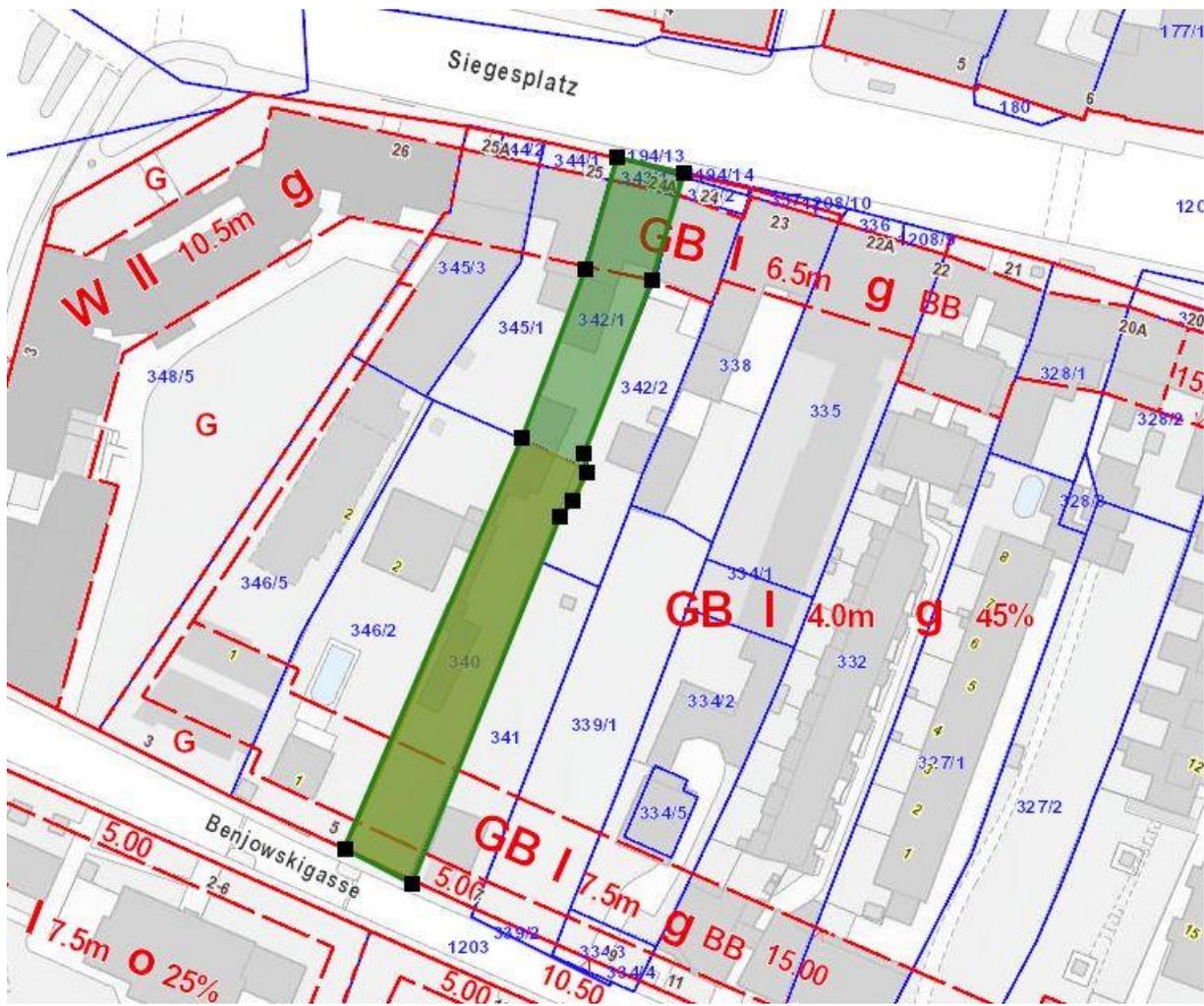
Die Liegenschaften sind als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet, es gilt Bauklasse I geschlossen.

Im Bereich des Siegesplatzes gilt eine Höhenbeschränkung auf 6,5 m. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen sind auf den mit BB2 bezeichneten Flächen Firste von Gebäuden, die an der Baulinie oder an der gegen die öffentliche Verkehrsfläche festgelegten Baufluchtlinie errichtet werden und von dieser nicht mehr als 10,0 m entfernt sind, durchgehend parallel zu dieser herzustellen. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche geneigten Dachflächen müssen mit einer Dachneigung von 35° bis 45° ausgebildet werden und haben eine geschlossene Deckung aufzuweisen, wobei die Anordnung von Dachflächenfenstern zulässig ist. Auf den zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Dachflächen sind Dachgauben nicht zulässig. Weiters darf auf den mit BB4 bezeichneten Grundflächen der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 3,5 m überragen.

Im mittleren Teilbereich gilt eine Höhenbeschränkung auf 4,0 m und eine Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 45 %.

Im Bereich der Benjowskigasse gilt eine Höhenbeschränkung auf 7,5 m, eine Trakttiefe von 15 m und eine Vorgartentiefe von 5 m. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen ist auf den mit BB1 bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Der Vorgartenbereich sowie der am Siegesplatz gelegene schmale Grundstücksteil sind gärtnerisch auszugestalten.

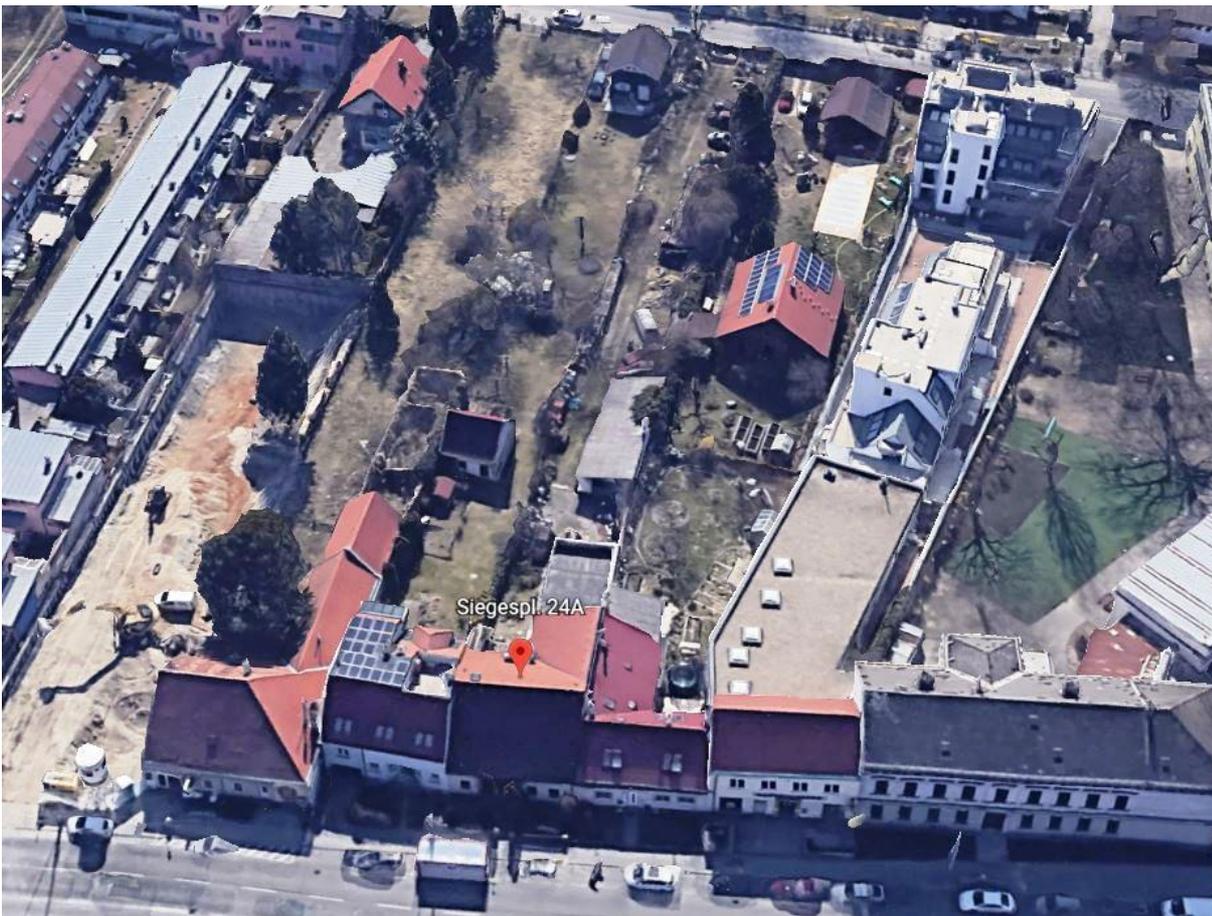


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

5. Beschreibung der Liegenschaften

Die beiden Liegenschaften haben einen langgezogenen Zuschnitt mit einer Gesamtlänge von ca. 126 m, einer durchschnittlichen Breite von ca. 11 bis 12 m und fallen leicht Richtung Süden ab.

Zugänge zu den gegenständlichen Liegenschaften gibt es sowohl vom Siegesplatz als auch von der Benjowskigasse.



Quelle: www.google.at/maps

6. Anschlüsse

Strom, Gas, Wasser und Kanal

7. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Das bestehende Hauptgebäude wurde im Jahr 1996 abgetragen und ein unterkellertes Kleinhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Die Baubewilligung hierzu wurde mit Bescheid vom 09.07.1997 erteilt, ein Planwechsel erfolgte mit Bescheid vom 04.06.1998.

Ein Fertigstellungsanzeige liegt nicht vor, die Baubewilligung ist erloschen.

b) Allgemeines

Vor der Liegenschaft Siegesplatz befindet sich ein Vorgarten, in der Mitte befindet sich der Zugang zum Haus.

Die Liegenschaft ist mit einem zweigeschossigen, teilweise unterkellerten, straßenseitigen Trakt bebaut. Das Obergeschoss ist nur teilweise ausgebaut.

Fenster bzw. Terrassentüren weisen starke Gebrauchsspuren und Zeitschäden auf und sind übermäßig verwittert, teilweise fehlen Türblätter und Beschläge. Die Außenfenster schließen schlecht.

Im Obergeschoss befindet sich eine Rohinstallation für eine Fußbodenheizung, teilweise sind auch Kabel am Estrich verlegt. Heizung und Warmwasseraufbereitung sind defekt und nicht funktionsfähig. Die Steuerungszentrale für die Fußbodenheizung befindet sich im Bereich des Ganges vor der Türe zum Garten.

Die elektrische Anlage im ganzen Haus ist unfertig, zahlreiche Drähte sind zu sehen, die Sicherungen sind nur teilweise angeschlossen. Es existieren verschiedene Schaltermodelle, teilweise fehlen die Schalter.

Im an das Hauptgebäude anschließenden Werkstätten-Bereich gibt es Feuchtigkeitsschäden.

Im Keller befinden sich Rissbildungen an der Wand.

Die Liegenschaft ist ungepflegt, der Garten ist verwildert und mit zahlreichem Gerümpel sowie Autowracks verstellt.

Das Gebäude ist wirtschaftlich abbruchreif, eine Beschreibung der einzelnen Räume entfällt daher.

8. Lasten

a) EZ 2027

Zu C-LNr. 4a ist das Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Übergabsvertrag vom 23.05.2014 für Manfred Wagner, geb. 12.07.1941 einverleibt und zu C-LNr. 5a durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gesichert.

b) EZ 2028

Zu C-LNr. 1a ist ebenfalls das Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Übergabsvertrag vom 23.05.2014 für Manfred Wagner, geb. 12.07.1941 einverleibt und zu C-LNr. 2a durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gesichert.

Es gibt sonst keine bewertungsrelevanten Lasten.

B - B E W E R T U N G

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Aus Sicht eines potenziellen Käufers stellt das Wohnungsgebrauchsrecht eine Belastung dar, weil er erst nach Ableben der Berechtigten über das Objekt frei verfügen kann.

Der volle Nutzen des potenziellen Käufers tritt daher erst mit Ableben der Wohnungsgebrauchsberechtigten ein.

Der Verkehrswert wird daher entsprechend der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten abgezinst, weil die volle Verfügungsmöglichkeit erst nach dessen Ableben eintritt.

Um das Wohnungsgebrauchsrecht bewerten zu können, ist daher zunächst der Verkehrswert der Liegenschaften zu ermitteln, wobei eine gemeinsame Bewertung erfolgt.

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Kontaminationsfreiheit.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 340 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 342/1 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 343/1 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1194/13 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

2. Wirtschaftliche Abbruchreife

Von wirtschaftlicher Abbruchreife spricht man dann, wenn das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude nicht zu einer Werterhöhung, sondern zu einer Wertminderung der Liegenschaft führt.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass das Gebäude selbst wertlos ist, es kommt nur insgesamt nicht zu einer Wertsteigerung.

Aufgrund der konsenslosen Errichtung, wegen des Erlöschens der Baubewilligung, des schlechten Gesamtzustandes, des Risikos unsachgemäß verlegter und möglicher Weise undichter Leitungen sowie insbesondere der schlechten baulichen Ausnützung der beiden Liegenschaften führt das errichtete Gebäude nicht zu einer Wertsteigerung, sondern zu einer Wertminderung der Liegenschaft.

Das Wohngebäude ist daher wirtschaftlich abbruchreif.

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Wie bereits ausgeführt, ist das errichtete Gebäude wirtschaftlich abbruchreif.

Die Bewertung erfolgt daher als unbebaute Liegenschaft unter Anwendung des Residualwertverfahrens.

Dieses ist zwar nicht ausdrücklich im Liegenschaftsbewertungsgesetz genannt, aber in Literatur und Praxis anerkannt (vgl. Ö-NORM B 1802-3).

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sogenannten „tragfähigen Grundwertes“ eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren von Bauträgern angewendet.

Mit Hilfe der Residualwertmethode wird es möglich, realistische Ansätze für den Bodenwert zu ermitteln.

Mit dieser Berechnung soll überprüft werden, ob es sich lohnt, ein Projekt zu realisieren. Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein.

Wesentlich dabei sind insbesondere die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes. Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der „fiktive Wert“ einer Liegenschaft, nach dem das Grundstück entwickelt wurde.

Ausgehend vom Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten, welche durch die Bebauung anfallen, in Abzug gebracht.

Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und diesen Kosten wird als „Residuum“ („das, was übrigbleibt“) bezeichnet.

Mit Hilfe der Residualwertmethode wird es möglich, realistische Ansätze für den Bodenwert zu ermitteln.

4. Kostenfaktoren

Die erzielbare Nutzfläche beträgt gemäß Hilfsgutachten des SV DI Martin Buschina 1.240 m².

Die Herstellungskosten betragen - netto EUR 2.700,00 pro Quadratmeter Nutzfläche zuzüglich Umsatzsteuer, sohin EUR 3.240,00.

Als Baubeginn wurde Anfang des Jahres 2024 angenommen, die voraussichtliche Baudauer mit rund zwei Jahren.

Als Kostenfaktoren waren sowohl Finanzierungskosten für den Grundankauf als auch für den Bau anzusetzen, wobei alle Kostenfaktoren bis zur Fertigstellung kalkuliert wurden.

Aufgrund der evaluierten Lage auf dem Kapitalmarkt ist nach Rücksprache mit einem Vertreter eines großen Kreditinstituts ein Zinssatz von 3,5 % p.a. jedenfalls realistisch.

Da die Zahlung der Rechnungen üblicherweise nach Baufortschritt erfolgt, müssen nicht die gesamten Baukosten während der gesamten Baudauer finanziert werden, sondern durchschnittlich zur Hälfte.

Die Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung samt grundbücherlicher Durchführung sowie Pfandrechtseintragung) betragen 7,6 % und setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in Prozent):

Grunderwerbsteuer	3,5
Eintragungsgebühr	1,1
Pfandrecht	1,2
Vertragserrichtung	1,8
Gesamt	7,6

Für die Vermarktung sind 3 % der Herstellungskosten angemessen.

Da bei einem Abverkauf im Wohnungseigentum kein Vorsteuerabzug besteht, wurden alle Kosten einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

5. Verkaufspreis

Erhebungen über derzeit in Abwicklung befindliche Wohnbauprojekte in der Umgebung ergeben einen Durchschnittspreis von rund EUR 5.600,00 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Dieser Preis wird als angemessen den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

6. Freigrundwert

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich folgende Berechnungen:

Freigrundwertberechnung		
Verkaufspreis pro m ² Nutzfläche inkl. USt.		5 600,00
Unternehmerisches Wagnis und Gewinn	0,10	-560,00
Finanzierungskosten Bau		-113,40
Vermarktung	0,03	-168,00
Herstellungskosten pro m ² inkl. USt		-3 240,00
Erschwernis	0,00	0,00
Bodenwert einschließlich Finanzierungskosten		1 518,60
Finanzierungskosten Grund 3,0 Jahre	3,000	-144,30
Bodenwert vor Grundnebenkosten		1 374,30
Grunderwerbsnebenkosten	0,076	-97,07
Bodenwert (Residualwert)/m ² Nutzfläche		1 277,23
Bodenwert gerundet		1 280,00
Freigrundwert		1 587 200,00

7. Abbruchkosten

Die Abbruchkosten wurden vom SV DI Martin Buschina auf EUR 115.200,00 inkl. Umsatzsteuer geschätzt, wobei nicht nur der Abbruch sämtlicher auf den Liegenschaften befindlicher Objekte, sondern auch die Entsorgung des Gerümpels zu berücksichtigen war.

8. Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden die Abbruchkosten vom Freigrundwert abgezogen.

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Freigrundwert	EUR	1.587.200,00
Abbruchkosten	- EUR	<u>115.200,00</u>
Verkehrswert	EUR	1.472.000,00

9. Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechts

Der Verkehrswert wird – wie bereits oben ausgeführt - entsprechend der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten abgezinst, weil die volle Verfügungsmöglichkeit erst nach dessen Ableben eintritt.

Der Verzicht auf den dem vollen Kaufpreis entsprechenden Nutzen wird durch Bezahlung von Zinsen, die durch die Abzinsung abgezogen werden, berücksichtigt.

Ausgehend von einem als angemessen erachteten Zinssatz von 3,0 % und einer statistischen Lebenserwartung des am 12.07.1941 geborenen Berechtigten von rund 7,35 Jahren ergibt sich ein Abzinsungsfaktor von interpoliert 0,8052.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

EUR 1.472.000,00 x 0,8052	EUR	1.185.254,40
Gerundet	EUR	1.185.300,00

10. Wert des Wohnungsgebrauchsrechts

Der Wert des Wohnungsgebrauchsrechts wird als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Liegenschaften mit bzw. ohne Belastung ermittelt.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Verkehrswert unbelastet	EUR	1.472.000,00
Verkehrswert belastet	- EUR	<u>1.185.300,00</u>
Wert des Wohnungsgebrauchsrechts	EUR	286.700,00

11. Belastungs- und Veräußerungsverbot

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot sichert das einverleibte Wohnungsgebrauchsrecht und führt nicht zu einer darüber hinaus gehenden zusätzlichen Wertminderung.

C - G U T A C H T E N

Das Wohnungsgebrauchsrecht an den beiden im Befund genauer beschriebenen Liegenschaften beträgt zum Gutachtensstichtag

EUR 286.700,00

(in Worten: Euro

zweihundertsechsdachtzigtausendsiebenhundert)

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszüge vom 07. und 14.12.2022
2. Hilfgutachten des SV DI Martin Buschina vom 23.01.2023
3. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01651 Aspern EINLAGEZAHL 2027
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 3976/2014
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
342/1	GST-Fläche	528	
	Bauf.(10)	288	
	Gärten(10)	240	
343/1	Gärten(10)	41	Siegesplatz 24A
1194/13	Sonst(10)	* 5	
GESAMTFLÄCHE		574	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****
 3 a 2725/2004 Bauplatz (auf) Gst 342/1 343/1
 4 a gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Katarina Budja Wagner
 GEB: 1986-06-12 ADR: Siegesplatz 24A, Wien 1220
 b 3976/2014 Übergabsvertrag 2014-05-23 Eigentumsrecht
 c 3976/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 ***** C *****
 4 a 3976/2014
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem Pkt Drittens Übergabsvertrag 2014-05-23
 für Manfred Wagner geb 1941-07-12
 5 a 3976/2014
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Manfred Wagner geb 1941-07-12
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 07.12.2022 10:09:17

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01651 Aspern EINLAGEZAHL 2028
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 3976/2014
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
340	G GST-Fläche	* 851	
	Bauf.(10)	40	
	Gärten(10)	811	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 6 a 2725/2004 Bauplatz (auf) Gst 340
 ***** B *****
 5 ANTEIL: 1/1
 Katarina Budja Wagner
 GEB: 1986-06-12 ADR: Siegesplatz 24A, Wien 1220
 d 3976/2014 Übergabsvertrag 2014-05-23 Eigentumsrecht
 e 3976/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 ***** C *****
 1 a 3976/2014
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem Pkt Drittens Übergabsvertrag 2014-05-23
 für Manfred Wagner geb 1941-07-12
 2 a 3976/2014
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Manfred Wagner geb 1941-07-12
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 14.12.2022 14:51:17



Dipl.-Ing.
Martin Buschina

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2022

23.01.2023

Auftragsgegenstand: **1220 Wien, Siegesplatz 24A**
EZ 2027, EZ 2028
KG 01651 Aspern

1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt den Auftrag zur Erstellung von Befund und Gutachten Ermittlung der Möglichkeit einer Neubebauung der Liegenschaft nach derzeit gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu ermitteln unter der Voraussetzung des Abbruchs aller Gebäude auf der Liegenschaft und die Ermittlung der zugehörigen Abbruchkosten.

2. Grundlagen

- Bauakt der Baubehörde MA37 zu Verfügung gestellt durch den Auftraggeber, SV Dr. Georg Arthold
- Elektronische Planauskunft der Stadt Wien -Flächenwidmung

3. Befund und Gutachten

3.1 Neubebauung

3.1.1 Widmung

Für die Feststellung der möglichen Bebaubarkeit nach dem derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument Nr. 7747 vom 15.12.2006 ist wie folgt festzustellen.

Die Widmung weist an der Front Siegesplatz 24A GB I 6,5m g (Gemischtes Baugebiet Bauklasse I in geschlossener Bauweise mit einer höchst zulässigen Gebäudehöhe von 6,5m) aus. Weiters ist die BB2 (Besondere Bestimmung) wie auch die BB4 aus dem Plandokument zu berücksichtigen. (siehe Ausschnitt folgend).

An dieser Front ist dem Baulinien- und Baufuchtlinienverlauf abzulesen, dass zum Siegesplatz hin ein Streifen gärtnerisch auszugestalten ist. Die bebaubare Trakttiefe ist mit 15 m festgelegt.

An der Front Benjowskigasse weist die Widmung GB I 7,5m g (Gemischtes Baugebiet Bauklasse I in geschlossener Bauweise mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5m) aus. Hier ist die BB1 in der Bebauung zu berücksichtigen. An dieser Front ist eine Bebauung mit 15m Trakttiefe zulässig, Die vordere Baufuchtlinie ist mit einem Abstand von 5m zu Baulinie festgesetzt, der dazwischen gelegene Bereich ist gärtnerisch auszugestalten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind Firste von Gebäuden, die an der Baulinie oder an der gegen die öffentliche Verkehrsfläche festgelegten Baufluchtlinie errichtet werden und von dieser nicht mehr als 10,0 m entfernt sind, durchgehend parallel zu dieser herzustellen. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche geneigten Dachflächen müssen mit einer Dachneigung von 35° bis 45° ausgebildet werden und haben eine geschlossene Deckung aufzuweisen, wobei die Anordnung von Dachflächenfenstern zulässig ist. Auf den zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Dachflächen sind Dachgauben nicht zulässig.
 - 4.3. Entlang der mit **BB3** gekennzeichneten Baulinien ist die Errichtung einer vollflächigen Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
 - 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Grundflächen darf der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 3,5 m überragen.

Textausschnitt aus dem Plandokument mit den BB 1, BB2, BB4

Für den Bereich der Liegenschaft zwischen den jeweils inneren Baufluchtlinien der oben genannten Widmungsvorgaben weist der Bebauungsplan des GB I 4,0m g 45% (Gemischtes Baugebiet Bauklasse I in geschlossener Bauweise mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 4,0m und einer maximal bebaubaren Fläche von 45% des sohin gewidmeten Flächenanteils der Liegenschaft.

Die Liegenschaft liegt NICHT in einer Schutzzone.

3.1.2 Ausnützbarkeit

Auf Grund der oben angeführten Widmungsvoraussetzungen können folgende maximal erzielbare Flächenkennwerte dargestellt werden. Die Abschätzung beruht auf dem in elektronischer Form abgreifbaren digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Planportals der Stadt Wien auf „wien.gv.at“. Es handelt sich dabei NICHT um eine durch einen Geometer erfaßte elektronische Planunterlage und unterliegt damit einer Unschärfe. Weiters ergibt sich eine Unschärfe aus der Tatsache, dass hier keine projektähnliche Planung zur Ermittlung erstellt wird, sondern mit belastbaren

einschlägigen Kennwerten gearbeitet wird. Die Unschärfe ist in einer Bandbreite von ca. +/-10% zu sehen.

Für den Bauteil am Siegesplatz (EZ2027) ergibt eine Auswertung eine bebaubare Fläche von 170 m² und daraus eine erzielbare oberirdische Bruttogeschoßfläche von 510 m². Unter Berücksichtigung der Schaffung einer Durchfahrt/Zugang in den Innenbereich des Grundstücks und erforderlicher Nebenflächen im Falle einer Bebauung als Mehrfamilienwohnhaus ergibt sich daraus eine erzielbare verwertbare Wohnnutzfläche von 300 m².

Da es sich im vorliegenden Fall um die Widmung „gemischtes Baugebiet“ handelt ist in Abhängigkeit der Nutzungsart (auch Gewerbe, Büro, etc.) durchaus eine Abweichung /Ergänzungsfläche von 5-10% erzielbar. Verkaufbare Nebenflächen Balkone, Terrassen, Gartenanteile, etc. sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

Für den Bauteil an der Benjowskigasse (EZ 2028) ergibt eine Auswertung eine bebaubare Fläche von 180 m² und daraus eine erzielbare oberirdische Bruttogeschoßfläche von 630 m². Unter Berücksichtigung der Schaffung einer Durchfahrt/Zugang in den Innenbereich des Grundstücks und erforderlicher Nebenflächen im Falle einer Bebauung als Mehrfamilienwohnhaus ergibt sich daraus eine erzielbare verwertbare Wohnnutzfläche von 390 m². Alle Anmerkungen zur Flächenausnutzung aus dem Absatz vor gelten sinngemäß.

Für die jeweils hinter den inneren Baufuchtlinien gelegenen Innenbereich der Liegenschaften ist eine freie Aufteilung der zulässigen 45% bebaubaren Fläche auf den jeweiligen EZ möglich. Dies ist unabhängig von einer etwaigen Zusammenziehung der Liegenschaften oder einer separaten Bebauung. Die für diesen Bereich freistehende Grundstücksfläche beträgt ca. 980 m². Damit sind 440 m² bebaubare Fläche möglich und daraus eine mögliche Bruttogeschoßfläche von 880 m². Je nach Art der Bebauung sind daraus 550 m² verwertbare Wohnnutzfläche zu erzielen. Alle Anmerkungen zur Flächenausnutzung aus dem Absatz vor gelten sinngemäß.

Die Bauordnung läßt in Beschränkung durch das Plandokument weiters die Errichtung von Nebengebäuden im Ausmaß von 20 m² je Bauplatz zu. Da es sich dabei um

untergeordnete Bauwerke ohne mögliche Wohn- oder Nutzung als Aufenthaltsraum handelt, wird dies in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die unterirdische Bebauung ist durch das Plandokument nicht beschränkt. Somit sind unterirdische Kubaturen für zugewiesene Nutzungen von Garagen, Lagerräumen o.ä. in ausreichendem Ausmaß möglich.



3.2 Abbruch des Bestandes

Lt. den vorliegenden Auszügen aus dem Bauakt der Baubehörde handelt es sich bei dem Bestandsgebäude am Siegesplatz um eine Bebauung aus 1997 (nach Abbruch des damaligen Altbestandes) außerhalb einer Schutzzone mit Errichtung nach 1945. Damit ist der Abbruch (nur) anzeigepflichtig und kann jederzeit erfolgen.

Die Bebauung im Innenbereich der Liegenschaften ist nur für den Bauteil einer Garage in geschlossener Bauweise an der gemeinsamen Grenze der EZ 2027 und 2028 aus dem Bauakt im rechtmäßigen Bestand ersichtlich. Alle anderen Gebäude auf der EZ 2028 sind ohne baurechtliche Bewilligung.

Zur Baureifmachung des Grundstückes sind Abbruchkosten inkl. Entsorgung in Höhe von EUR 96.000,- netto aufzuwenden. Dies beinhaltet nicht ev. durch erhöhte Kontamination des Abbruchgutes oder anstehender Böden entstehende Sonderkosten.

Die Ermittlung erfolgte über spezifische Kostenkennwerte und einer zugehörigen Kubaturermittlung für alle im Bauakt ersichtlichen Gebäude, alle anderen (nicht im Bauakt ersichtlichen) Gebäude wurden an Hand der Fotodokumentation bewertet.

BEILAGE

A

1220 Siegesplatz 24A

Titel Abbruch vor Neubau
Inhalt Grobkolosenschätzung

GZ.
Bearbeiter: MB



Kostenschätzung nach ÖNORM B1801 2. Ebene | PREISBASIS 2023

Schwankung 20%

Abbruchkosten	
Abbruchkonzept und StB- und Schadstoffanalyse gemäß Verordnung / Begleitung / Überwachung	€ 4 500,00
Baustelleneinrichtung / Spezialunternehmen Abbruch	€ 4 500,00
Räumung Gerümpel	€ 7 500,00
Abbruch Kubatur oberirdisch und unterirdisch	€ 83 500,00
Außenanlagen, Planke, Räumung, Sicherung	€ 5 000,00
	€ 96 000,00
Gesamtkosten netto	€ 96 000,00
20% USt	€ 19 200,00
Gesamtkosten brutto	€ 115 200,00



DIPL.-ING. MARTIN BUSCHINA
1190 WIEN, Muthgasse 109

Seite 6/7

4. Zusammenfassung

Bei Abbruch der vorhandenen Bestandsobjekte auf gegenständlichen Liegenschaften (EZ 2027 + 2028) ist im Falle einer Neubebauung eine verwertbare (Wohn)Nutzfläche von 1.240 m² erzielbar.

Die Kosten für den Abbruch aller Bestandsobjekte belaufen sich auf EUR 96.000,- netto exkl. USt.

Wien, am 23.01.2023



Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachbereich Bauwesen 72.01 Hochbau ohne Architektur







