

An die
Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
OE 0600/ Kommerz und Beteiligungen
Hauptplatz 14
2460 Bruck an der Leitha

Enzesfeld-Lindabrunn, 12.09.2018

Betrifft: Um- und Zubau Einfamilienwohnhaus in 1130 Wien – Kalmanstraße 34

Nur für den internen Gebrauch der Sparkasse

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Das Projekt ist in Planung – es wird die ordnungsgemäße Herstellung unterstellt

Grst: 1441/6
EZ: 2370
KG: 01201 Auhof
BG: Hietzing
Objektart: Wohnhaus
Auftrag/ Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes für Finanzierungszwecke

Bewertungsstichtag: 30.08.2018

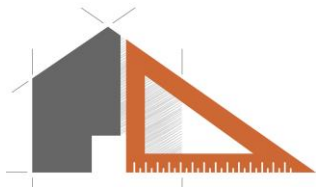


Quelle: eigenes Foto – Aufnahmen vom 30.08.2018 – derzeitiger Bestand vor Umbau

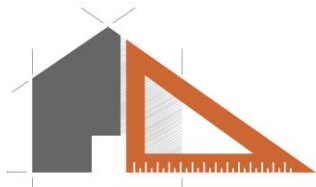
VERKEHRSWERT 1/1 Anteile nach Zu- und Umbau € 1.095.000.-

Gesamte Wohnnutzfläche = 175m² (ohne Keller) / Grundstücksfläche = 330m²

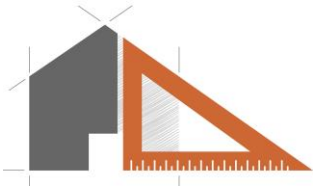
Das Gutachten umfasst 45 Seiten, 0 Seiten Anhang und 0 Seite Fotodokumentation und wird digital an den Auftraggeber übermittelt.

**Inhalt**

1.	ALLGEMEINE ANMERKUNGEN	4
2.	LITERATUR UND QUELLEN	4
3.	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Auftrag	6
3.3	Zweck	6
3.4	Bewertungsstichtag	6
3.5	Grundlagen	6
3.5.1	Besichtigung der Liegenschaft	6
3.5.2	Grundlagen / Unterlagen der Bewertung	7
4.	BEFUND	8
4.1	Grundbuchsstand (auszugsweise)	8
4.1.1	Grundbuchsauszug	9
4.1.2	Auszug aus der digitalen Katastermappe	10
4.1.3	Denkmalschutz	10
4.2	Umwelteinflüsse	10
4.2.1	Kontaminierung	11
4.2.2	Hochwasserrisiko	11
4.2.3	Lärmbelastung aus Umgebungslärm	12
4.2.4	Erdbebengefährdung	13
4.2.5	Kriegsschadenskataster 1946	13
4.2.6	Senderkataster	14
4.2.7	Breitbandatlas	15
4.3.	Lage	16
4.3.1	Standort	16
4.3.2	Lageplan	17
4.3.3	Verkehrsanbindung	20
4.4	Grundstück	21
4.4.1	Form und Bodenaufbau	21
4.4.2	Ver- und Entsorgung	21
4.4.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	21
4.4.4	Abgaben- und beitragsrechtlicher Status des Grundstückes	22
4.5	Gebäudebeschreibung	22



BVH: Um- und Zubau Einfamilienwohnhaus in 1130 Wien – Kalmanstraße 34 / Grst. 1441/6 - EZ 2370 - KG 01201 Auhof	
4.5.1	Allgemeines und Bestandsalter22
4.5.2	Behördliche Bewilligungen / Planunterlagen22
4.5.3	Technische Beschreibung30
4.5.4	Außenanlagen30
4.5.5	Erhaltungszustand, Instandhaltungsrückstau30
4.5.6	Nutzfläche.....31
4.5.7	Nutzflächenanalyse32
4.5.8	Energieeffizienz32
4.5.9	Nachhaltigkeitszertifikat32
4.5.10	Baukosten.....32
4.5.11	Baufortschritt.....32
4.6	Fotodokumentation.....33
4.7	Wirtschaftliche + Vertragliche Situation34
4.7.1	Vertragliche Situation.....34
4.7.2	Verwertungsmöglichkeit - Drittnutzung34
4.7.3	Vermietungsstand34
4.8	Rechte34
4.8.1	Vertragliche Vereinbarungen - Bauten auf Fremden Grund34
4.8.2	Bewertung des Baurechts/ Superädifikates34
4.8.3	Rückbau des Bestandsobjektes34
4.9	Lasten.....34
5.	GUTACHTEN35
5.1	Bewertungsgrundsatz.....35
5.2	Bewertungsmethodik - Verfahrenswahl.....35
5.3	Verkehrswertermittlung36
5.3.1	Vergleichswert pro m ² Boden36
5.3.2	Sachwert.....37
5.3.3	Vergleichswert – Verkaufspreis pro m ² WNFL.....40
6.	ZUSAMMENFASSUNG43
7.	BEILAGEN43
8.	SCHLUSSBEMERKUNG44



1. ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Es wird bekannt gegeben, dass der Sachverständige zum Auftraggeber und den Parteien kein außergewöhnliches persönliches Naheverhältnis hat.

Der endgefertigte Sachverständige ist auf den Fachgebieten

72.01 Hochbau

Insb. Entwicklung, Planung, Abwicklung, Projektmanagement, Baufortschrittsfeststellung von Wohn- und Bürobauten, Analyse von Bauschäden

72.03 Kalkulation, Vergabewesen, Verdingungswesen, Bauabwicklung und Bauabrechnung

s.B. nur für Hochbauprojekte, Kalkulation, Bauabwicklung und Bauabrechnung

94.10 Bewertung von gewerblichen oder industriell genutzten Liegenschaften (Baugründe)

Insb. Auch unter Berücksichtigung von Projektentwicklungspotential zur Wertsteigerung

zertifiziert und damit für den Gutachtensauftrag fachlich qualifiziert.

Aufgrund der bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf aufbauende Gutachten erstattet.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchsatzes sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des Ergebnisses führen können.

Die Liegenschaftsbewertung unterstellt weiters den geldlasten- und bestandsfreien Zustand, sowie die sofortige Veräußerbarkeit.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie/ Immobilienanteile selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Da es sich bei dem Projekt um ein Einfamilienhaus handelt, das grundsätzlich an einen Endverbraucher verkauft wird, wird die Umsatzsteuer berücksichtigt. Bei dem Verkehrswert wird somit von einem **Bruttowert** ausgegangen

2. LITERATUR UND QUELLEN

Liegenschaftsbewertungsgesetz – Stabentheiner 2.Aufl. – Manz Verlag – Wien 2005

Liegenschaftsbewertungsgesetz – Kothbauer/ Reithofer / Praxiskommentar – Linde Verlag 2013

ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten

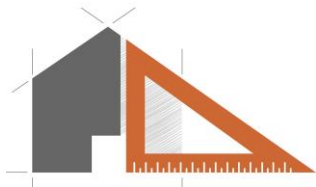
ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen 1997

ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung – DCF-Verfahren – 2008

ÖNORM B 1802-3 Liegenschaftsbewertung – Residualwertverfahren - 2014

Ross-Brachmann von Holzer und Renner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken Bauwertes von Gebäuden und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005

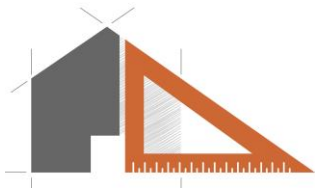
Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2016



- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, September 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Prodingler/Ziller, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 3. Auflage – Linde Verlag 2016
- Nutzungsdauerkatalog 2006, SV Landesverband Steiermark und Kärnten
- Wendlinger, Immobilienkennzahlen, Linde Verlag 2012
- Hauswurz / Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten 2014, Verlag Lexis Nexis
- Gabriele Bobka (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage – Bundesanzeiger Verlag
- Soethe / Rohmert (Hrsg.), Einzelhandelsimmobilien 2010, Haufe Mediengruppe
- Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 8. Auflage Februar 2015, Verlag Immobilienzeitung
- Tanczos, Mietrecht kompakt, 3. Auflage 2016, Linde Verlag
- Karasehek/ G. Straffelle, Der Mietzins, 2. Auflage 2014, Linde Verlag
- Bayer, Grundbuch Neu, 3. Auflage 2016, Linde Verlag
- Eberhardt/ Klaubetz, Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Auflage 2015, Linde Verlag
- Reithofer/ Stocker, Residualwertverfahren, Auflage 2016, Linde Verlag
- Kröll/ Hausmann/ Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- Lang/ Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, 2. Auflage 2016, Linde Verlag
- Bammer/ Fuhrmann/ Ledl, Handbuch Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage 2013, Linde Verlag
- Artnert/ Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht, Auflage 2014, Linde Verlag
- Feil, Österreichisches Hypothekarrecht, Auflage 2012, Linde Verlag
- Friesenegger, Praxishandbuch Immobilienmakler, 2. Auflage 2013, Linde Verlag
- Sommer/ Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- Brey / Pelinka, Geschäftsraummieta, 1. Auflage 2017. Linde Verlag

Periodische Druckschriften:

- „Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien
- „Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien
- „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
- „ÖVI News“, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien
- Immobilien-Preisspiegel 2018 der Wirtschaftskammer Österreich



3. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

3.1 Allgemeine Angaben

Adresse der Liegenschaft: **1130 Wien – Kalmanstraße 34**

Art des Objektes: **Bewertungsgegenständlich sind der Um- und Zubau des Einfamilienhauses**

3.2 Auftrag

Der Auftrag zur „**Feststellung des Verkehrswertes**“ wurde von der Sparkasse im August 2018 erteilt.

Auftragsgegenständlich sind die EZ 2370 und das Grundstück 1441/6 einschließlich der bestehenden Baulichkeiten sowie dem geplanten Um- und Zubau.

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet das/die Grundstück(e) und seine Bestandteile sowie das damit in Verbindung stehende Zubehör.

Unter **Bestandteile** sind alle errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung (wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc.), Außenanlagen (Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, etc.) sowie besondere Betriebseinrichtungen (alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Aufzüge, Tankanlagen, etc.) zu verstehen. Darüber hinaus zählen alle Rechte und Belastungen, die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbunden sind zu den Bestandteilen.

Weiters wird das **Zubehör**, das mit den Bestandteilen in Verbindung steht, in der Wertermittlung mitberücksichtigt. Zubehör wird definiert als Sachen, „die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen“ (ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5). Dazu zählen z. B. Einbauküchen, Beleuchtung und Einbauschränke (BIENERT und FUNK, 2007: S. 54).

Die auf der Liegenschaft oder im/in den Gebäude(n) sonst noch vorhandenen **Fahrnisse (Inventar)** wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt und sind daher im nachfolgend ermittelten Verkehrswert nicht enthalten. „Unter Inventar sind alle beweglichen Sachen zu subsumieren, die mit dem Objekt in einem räumlichen Zusammenhang stehen“ (BIENERT und FUNK, 2007: S. 54). Definitionsgemäß sind das Möblierungen (freistehende Gegenstände wie Tische, Sessel,...), Gerätschaften und Maschinen, Hausrat, lagernde Materialien oder Ähnliches.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftsbewertung auf einem freigemachten Objekt basiert, das heißt dass vorhandenes Inventar entfernt wurde.

3.3 Zweck

Erstellung einer Marktwertermittlung > „**für den Um- und Zubau am bestehenden Einfamilienhaus**“ < die dem Auftraggeber für weitere Finanzierungsüberlegung dient.

3.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 30.08.2018 (Tag der Befundaufnahme) festgesetzt.

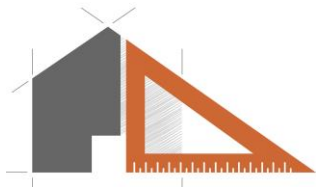
3.5 Grundlagen

3.5.1 Besichtigung der Liegenschaft

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte durch den Autor.

Die Liegenschaft wurde besichtigt, aber nicht eingehend untersucht.

Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft sich in einem **fertigen Zustand** befindet, als **Bauplatz baubewilligungsfähig** ist und mit sämtlichen notwendigen Genehmigungen versehen wurde.



Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass dem gegenständlichen Gutachten Informationen bzw. Unterlagen vom Auftraggeber zu Grunde gelegt wurden. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so behält sich der gefertigte Sachverständige allenfalls vor, sein Gutachten dementsprechend zu adaptieren.

Im Zuge der Wertermittlung wurde unterstellt, dass alle Gebäudeteile einen baubehördlichen Konsens aufweisen werden.

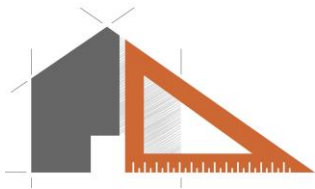
3.5.2 Grundlagen / Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug	datiert mit 13.09.2018
Katasterplan	Abfrage aus dem Geo-Daten Informationssystem Wien am 12.09.2018
Bebauungsgrundlagen	Abfrage aus dem Geo-Daten Informationssystem Wien am 12.09.2018
Pläne	Einreichplan vom 04.09.2018 – Plan Nr. 01-009
Baubeschreibung	von liegt nicht vor
Baubewilligungen	liegt nicht vor / laut Kunden wurde nach §70a WBO – vereinfachtes Baubewilligungsverfahren – bereits um Genehmigung angesucht
Benützungsbewilligungen	liegt noch nicht vor
Flächenaufstellung	aus dem übergebenen Einreichplan entnommen
Betriebsanlagengenehmigung	liegt nicht vor
Mietzinsliste	liegt nicht vor
Verträge	liegen nicht vor
Bodengutachten	liegt nicht vor
Einsichtnahme in den Bauakt	wurde auftragsgemäß durchgeführt
Erhebungen über Grundstücks- und Mietpreise in internen und externen Datenbanken	
Sonstiges	Die Bewertung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt

Die an den gefertigten SV übergebenen Unterlagen sind obig umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem SV nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Wertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den SV übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

Nicht erfüllte, öffentlich rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem SV nicht bekannt gegeben.



4. 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.

4.1 Grundbuchsstand (auszugsweise)

Grundbuchsgericht	Hietzing
Grundbuchsnummer	01201
Grundbuch, Katastergebiet	Auhof
Grundstücksnummer/n	1441/6
Einlagezahl	2370
Grundstücksfläche	330m ²

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben zugrunde gelegt!

Grenzkataster / Grundsteuerkataster:

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Es gelten damit das Ausmaß sowie die Grenzen als rechtlich nicht gesichert.

Erläuterung Grundsteuerkataster / Grenzkataster:

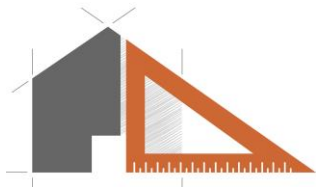
Grundsteuerkataster (Einführung 1817). Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgebend sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Grundeigentümer	Anteile 1/1 Habiola Liegenschaftsvermietungs-GmbH (FN273060i)
Rechte	siehe Grundbuchsauszug
Lasten	siehe Grundbuchsauszug

Sofern nichts anderes angegeben, werden die Grundbucheintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

Die Bewertung erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes dargestellt wird, unter der Annahme einer von allen bürgerlichen oder auch außerbürgerlichen Lasten und Beschränkungen freien Liegenschaft.

Außerbürgerliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbürgerlichen Rechte und Lasten vorliegen.

**Erläuterung Dienstbarkeiten:**

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer hat, zum Vorteil eines anderen, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglicher Berechtigter hat der Servitutshaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber jedermann verteidigen kann. (bürgerliches Recht)

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweiligen Widmungen der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie die Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

Baubeschränkungen, Nutzungsbeschränkungen, optische Beeinträchtigungen, störende Immissionen, Ertragsrückgänge usw.

Dienstbarkeiten **siehe Grundbuchsauzug > sind keine gegeben**

4.1.1 Grundbuchsauzug

Der gutachtensgegenständliche Grundbuchsauzug, Abfrage vom 13.09.2018 wird hier dargestellt.

Erläuterung zum Grundbuch:

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind.

Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu.

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (zB. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (zB. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteilen) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (zB. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (zB. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01201 Auhof
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 2370

Letzte TZ 1137/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1441/6		GST-Fläche *	330	
		Bauf.(10)	122	
		Gärten(10)	208	Kalmanstraße 34

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3476/1978 Bauplatz (auf) Gst 1441/6

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

HABIOIA Liegenschaftsvermietungs- GmbH (FN 2730601)

ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010

a 1137/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-02-13, Beschluss 2018-03-15,

Kaufvertrag 2018-05-02, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-05-17

Eigentumsrecht

***** C *****

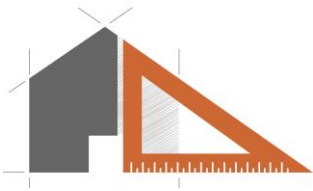
4 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

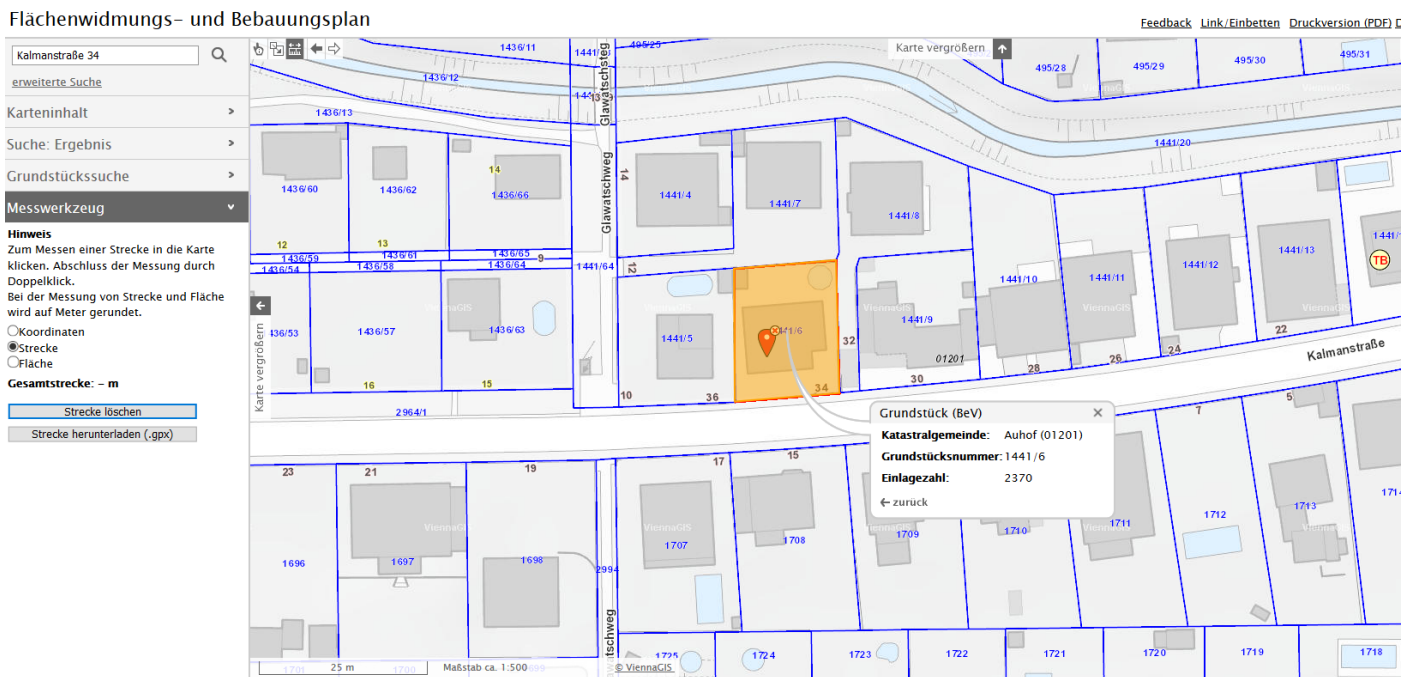
13.09.2018 08:27:41



4.1.2 Auszug aus der digitalen Katastermappe

Der Auszug aus der digitalen Katastermappe bzw. Lageplan der Liegenschaft wird hier dargestellt.

Markiert das bewertungsgegenständliche Grundstück

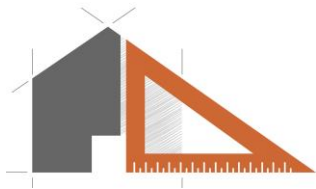


4.1.3 Denkmalschutz

Für die Objekte/ die Liegenschaften besteht kein Hinweis auf Denkmalschutz

4.2 Umwelteinflüsse

In Österreich werden zahlreiche Dienste zur Abfrage von Umwelteinflüssen auf Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die im Gutachten dargestellten Informationen werden aktuell abgefragt, auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen hat der Sachverständige keinen Einfluss, es können daher keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Abfragen haben informativen Charakter.



4.2.1 Kontaminierung

Für die gegenständliche Liegenschaft konnte kein Hinweis auf Kontamination festgestellt werden.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft oder das Gebäude entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, wohl aber Einschau in den Verdachtsflächenkataster genommen.

Die Grundstücke wurden in dem vom Bundesministerium für Umwelt erfassten Verdachtsflächenkataster <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/> erhoben und wie folgt ausgewiesen:

Abfrage vom 12.09.2018

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland: Wien
Bezirk: Hietzing
Gemeinde: Wien, Hietzing (91301)
Katastralgemeinde: Auhof (1201)
Grundstücksnummer: 1441/6
Information: Dieses Grundstück ist nicht im
Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas
verzeichnet.

Erläuterung:

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Ablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

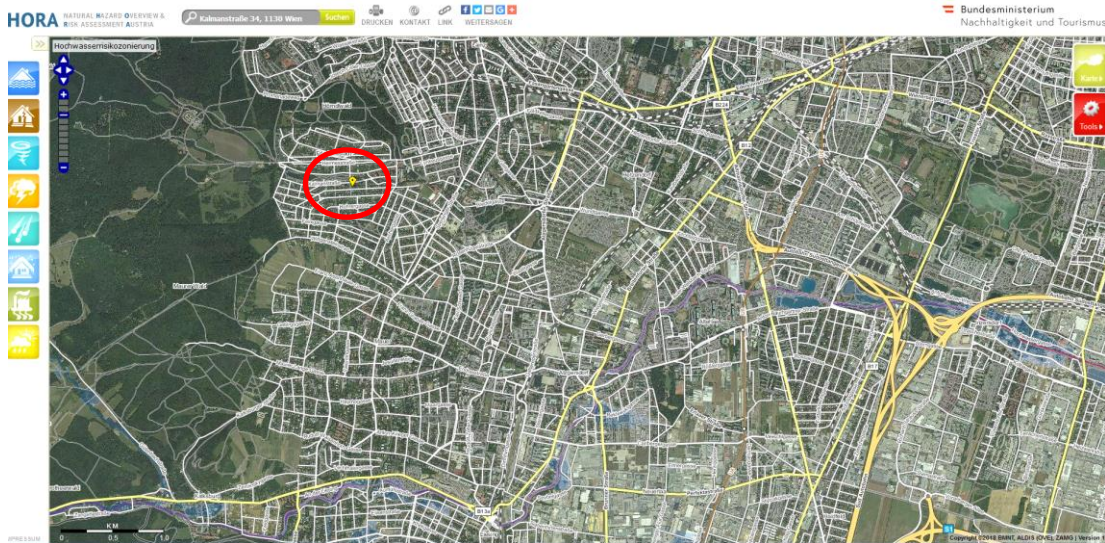
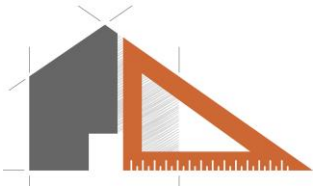
Die österreichische Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

4.2.2 Hochwasserrisiko

Für die gegenständliche Liegenschaft besteht kein Hochwasserrisiko.

Das Hochwasserrisiko der Liegenschaft wird auf der Internetseite des Lebensministeriums (<http://www.hora.gv.at/>) abgefragt, diese ist Teil des Projekts eHORA.

Abfrage am 12.09.2018



Erläuterung (Auszug):

In den Jahren 2004-2006 wurden auf Basis von Geodaten potentielle Überschwemmungsgebiete in der Ausprägung von drei Zonierungen (Zone 1, 2, 3) errechnet, welche einem Erwartungswert mit einer Jährlichkeit $T=30$ (dunkelblau), 100 (blasblau) und 200 (gelb) Jahre entsprechen. Die ausgewiesenen Zonen stellen das Gefährdungspotential bei Versagen der bestehenden Schutzmaßnahmen (z.B. bei einem Dammbruch) dar. Die einzelnen HORA Zonen werden ab Maßstab ca. 1: 50.000 in der Karte sichtbar. In den Ballungszentren sind die Hochwasserdaten derzeit noch nicht verfügbar.

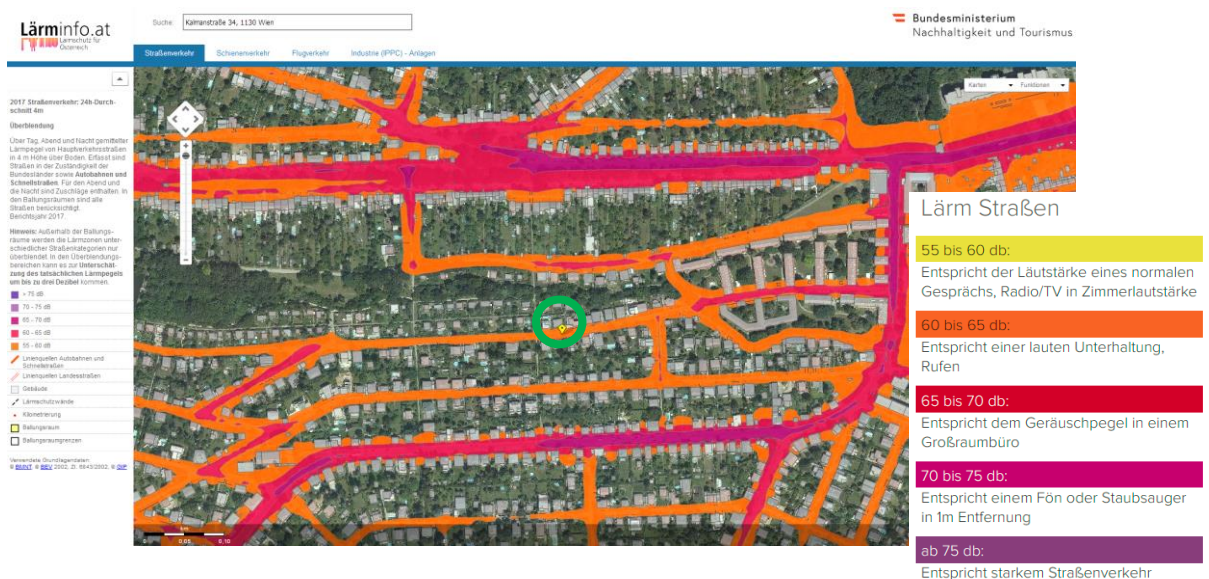
4.2.3 Lärmbelastung aus Umgebungslärm

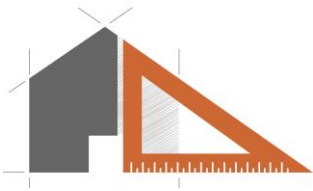
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und gemäß Wahrnehmung bei der Befundaufnahme können Lärmbelastungen aus Umgebungslärm wie folgt festgestellt werden:

Erhöhte Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr!

Die Lärmbelastung der Liegenschaft wird auf der Internetseite des Lebensministeriums abgefragt, diese ist Teil des Projekts eLisa. Derzeit sind vor allem Ballungsräume und höherrangige Hauptverkehrsadern erfasst.

[\(http://www.lärm.info.at/\)](http://www.lärm.info.at/); Abfrage am 12.09.2018





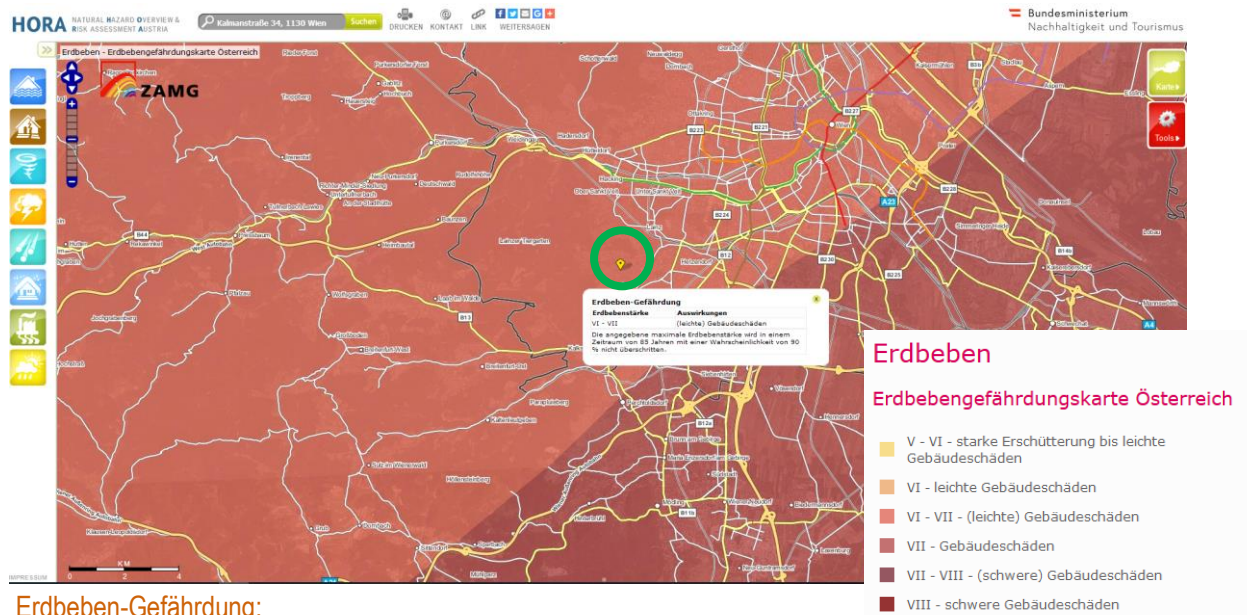
Erläuterung:

Mit den Karten für den Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist die EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. die nationale Umsetzung. Nähere Informationen finden Sie unter (<http://www.laerminfo.at>)

4.2.4 Erdbebengefährdung

Das Erdbebenrisiko der Liegenschaft wird auf der Internetseite des Lebensministerium (<http://www.hora.gv.at/>) abgefragt, diese ist Teil des Projekts eHORA. <http://gis.lebensministerium.at/ehora/>

Abfrage am 12.09.2018



Erdbeben-Gefährdung:

Erdbebenstärke

VI-VII

Auswirkungen

(leichte) Gebäudeschäden

Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Erläuterung:

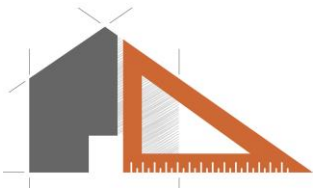
Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich wurde auf probabilistischer Grundlage anhand des aktuell am GFZ Potsdam verfügbaren Datenbestandes berechnet (Stand April 2006). Sie zeigt die Gebiete, in denen die Median-Werte der angegebenen makroseismischen Intensitäten mit einer Nicht-Überschreitenswahrscheinlichkeit von 90% innerhalb einer zugrunde gelegten Standzeit von Gebäuden von 85 Jahren zu erwarten sind.

Hinweis: Diese Erdbebengefährdungskarte ersetzt nicht die Baunorm ÖNORM 1998-1, die dem EUROCODE-8 entspricht, für die Erdbeben angepasste Bauweise in Österreich. Siehe auch <http://www.oge.or.at>.

4.2.5 Kriegsschadenskataster 1946

In diesem Fall nicht relevant.

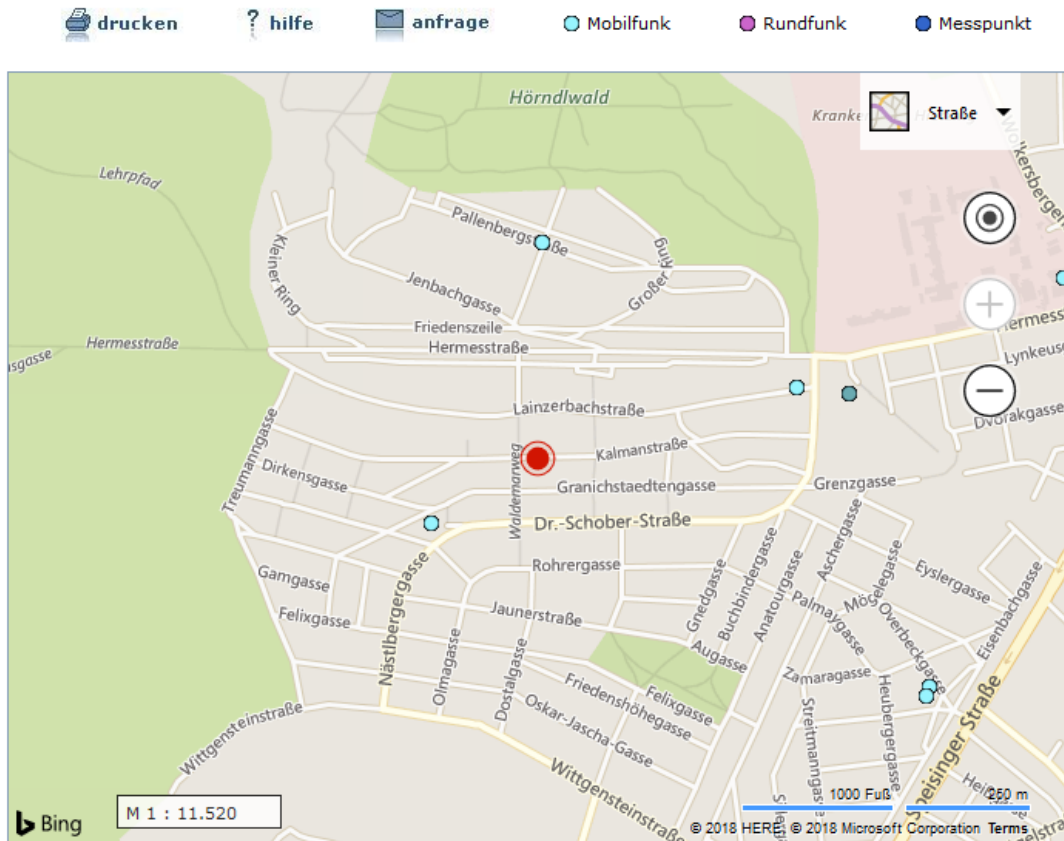
Quelle: Kulturgutkataster Wien <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/kriegssachsachen.html>



4.2.6 Senderkataster

Im Nahbereich bestehen ausreichend Mobilfunk-Sendeanlagen, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:

Abfrage vom 12.09.2018



Quelle: Auszug aus dem Senderkataster www.senderkataster.at

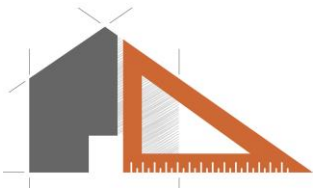
Erläuterung:

Mobilfunk

Umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als **türkise Punkte** dargestellt.

Rundfunk

Beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als **violette Punkte** dargestellt.



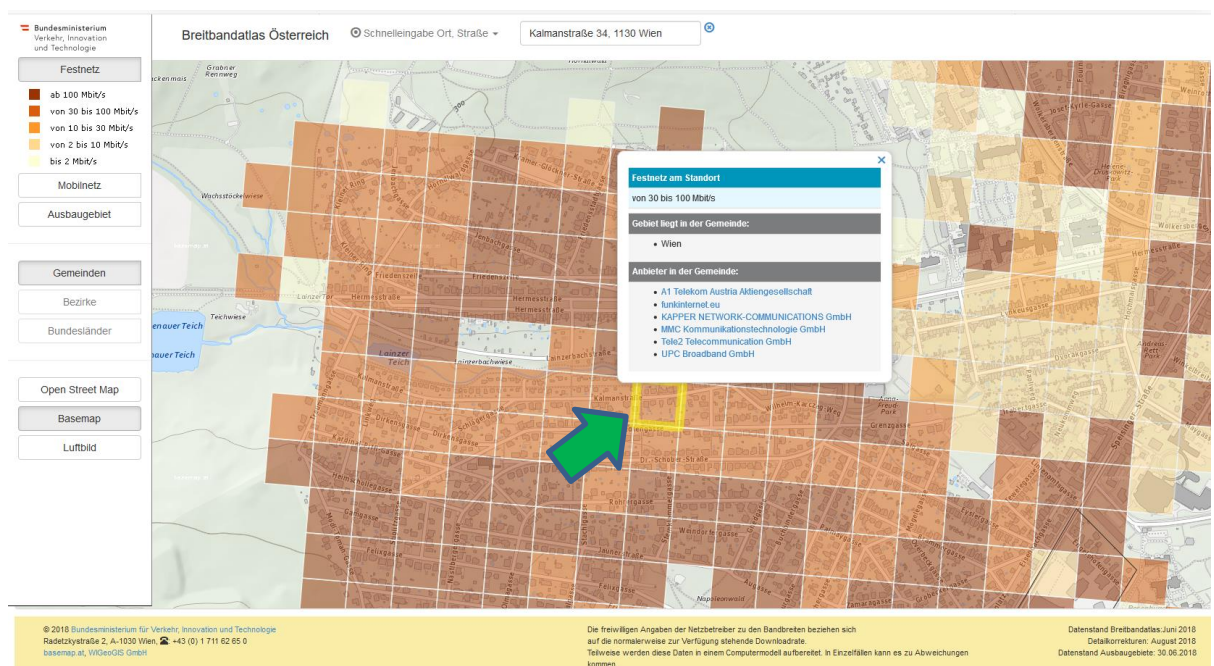
Messpunkt

Umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forums Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als **blaue Punkte** dargestellt.

4.2.7 Breitbandatlas

Der Breitbandatlas ist das zentrale Informationsmedium der Bundesregierung über die aktuelle Breitbandversorgungssituation in Österreich und dient vorrangig als Erstinformation zur Breitbandversorgung von Privathaushalten.

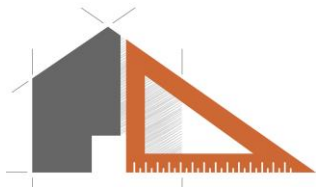
Abfrage vom: 12.09.2018



Quelle: Auszug aus Breitbandatlas <https://breitbandatlas.info/map.php>

Erläuterung:

Der Breitbandatlas ist das zentrale Informationsmedium der Bundesregierung über die aktuelle Breitbandversorgungssituation in Österreich und dient vorrangig als Erstinformation zur Breitbandversorgung von Privathaushalten. Eine Auflistung weiterer Netzbetreiber für Businesskunden und jener, die Wholesale-Produkte anbieten, kann auf der Webseite der RTR GmbH abgerufen werden. Kernelement ist die Breitbandsuche, mit der die Breitbandverfügbarkeit sowie die Breitbandanbieter in einer Gemeinde abgerufen werden können. Die mögliche Breitbandversorgung erfolgt auf Basis freiwillig gelieferter Versorgungsdaten der Telekommunikationsunternehmen und wird im Festnetz in Form von statistischen Daten pro Planquadrat (100x100 Meter) dargestellt. Die Daten der Mobilfunkabdeckung stehen als Versorgungsflächen zur Verfügung. An der von Ihnen gewählten Adresse oder des Standortes wird die mögliche Bandbreitenklasse (Downstream) angegeben. D.h. die mögliche Downloadrate kann in der Klasse 10 bis 30 Mbit/s auch nur 14 Mbit/s betragen. Die tatsächlich erzielbaren Bandbreiten können im Festnetz (dazu zählen auch ortsgebundene Technologien wie WLAN und WiMAX) und Mobilfunk durch Abhängigkeiten wie Verfügbarkeit, Distanzen, Störeinflüsse, Abschattungen und Topographie etc. eingeschränkt sein. Die Daten wurden nach besten Wissen und Gewissen auf Grundlage der von den Netzbetreibern zur Verfügung gestellten Informationen zusammengestellt, Fehler können dabei jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher auch keine wie immer geartete Garantie für die Richtigkeit der Daten übernommen.

**4.3. Lage**

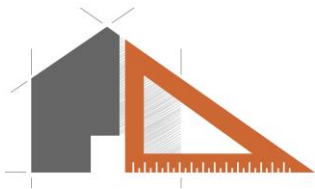
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht
Standortfaktoren / Lagekriterien					
Anbindung an Individualverkehr			✗		
Anbindung an öffentl. Verkehr		✗			
Parkmöglichkeiten öffentl. Grund			✗		
Parkmöglichkeiten öffentl. Garage					✗
Image des Standortes	✗				
Zentrumsnähe		✗			
"grünes" Umfeld des Standortes	✗				
Immissionen (Lärm, Schadstoffe)		✗			
Nahversorgung		✗			
Gastronomie			✗		
Erreichbarkeit KIGA / Schulen		✗			
Kultur und Freizeitangebot		✗			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien, kann man für die Nutzungsart „Wohnen“ von einer sehr guten Lage, der zu bewertenden Liegenschaft, ausgehen.

Sonstige außergewöhnliche Lagemerkmale: Grünruhelage in einem „Einfamilienhausgrätzl“

4.3.1 Standort

Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen: Hietzing (auch Alt-Hietzing) im Nordosten, Unter-St.-Veit im Norden, Ober-St.-Veit im Nordwesten, Hacking im Westen, Lainz (geografisches Zentrum) und Speising im Süden. Zum Bezirk gehören auch Teile des Wienerwaldes und der große Schlosspark von Schönbrunn, der stadtwärts (östlich) an Hietzing anschließt. Die Sommerresidenz der Habsburger hat bis 1900 zur Ansiedlung vieler Adliger und hoher Beamter geführt, weshalb Althietzing, Lainz und St. Veit bis heute als vornehmes Wohngebiet gelten. Durch seine Lage im Westen Wiens befindet sich Hietzing landschaftlich und klimatisch im Übergangsbereich zwischen den Alpen und dem Wiener Becken. Mit einer Fläche von 37,69 km² ist es der drittgrößte Wiener Gemeindebezirk. Hietzing. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete. Im Westen liegt ein 22,6 km² großer Anteil am Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald). Das öffentlich zugängliche, aber ummauerte Areal nimmt rund 60 % der Bezirksfläche ein und umfasst zahlreiche Berge und einige Wienerwaldbäche, die in die Wien oder die Liesing münden. Die Baufläche von Hietzing umfasst nur 21,5 % (Wienweit 33,3 %) der Bezirksfläche, wobei dies der zweitniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 78,7 % auf Wohnbauflächen und 16,5 % auf Flächen, die kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Zwecken gewidmet sind. Dieser relativ hohe Wert steht einem für einen Wiener Gemeindebezirk sehr niedrigen Anteil an Betriebsflächen (4,3 % der Baufläche) gegenüber. Die U-Bahn-Linie U4 besitzt in Hietzing entlang des Wienflusses an der Grenze zu Penzing fünf Stationen. Es sind dies – von Westen nach Osten – die Stationen Ober-St.-Veit, Unter-St.-Veit, Braunschweigasse, Hietzing und Schönbrunn. Insbesondere die Station Hietzing auf der Kennedybrücke ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Straßenbahn- und Autobuslinien, die das Bezirksgebiet erschließen. Durch den 13. Gemeindebezirk führt außerdem die Strecke der Wiener Verbindungsbahn, die Westbahn und Südbahn verbindet. Hier besteht neben Güter- auch S-Bahn-Verkehr mit einer Station in Speising. Der Lainzer Tunnel ist ein Ende 2012 fertiggestellter, 12,8 km langer Bahntunnel, der den Gemeindebezirk durchquert und die

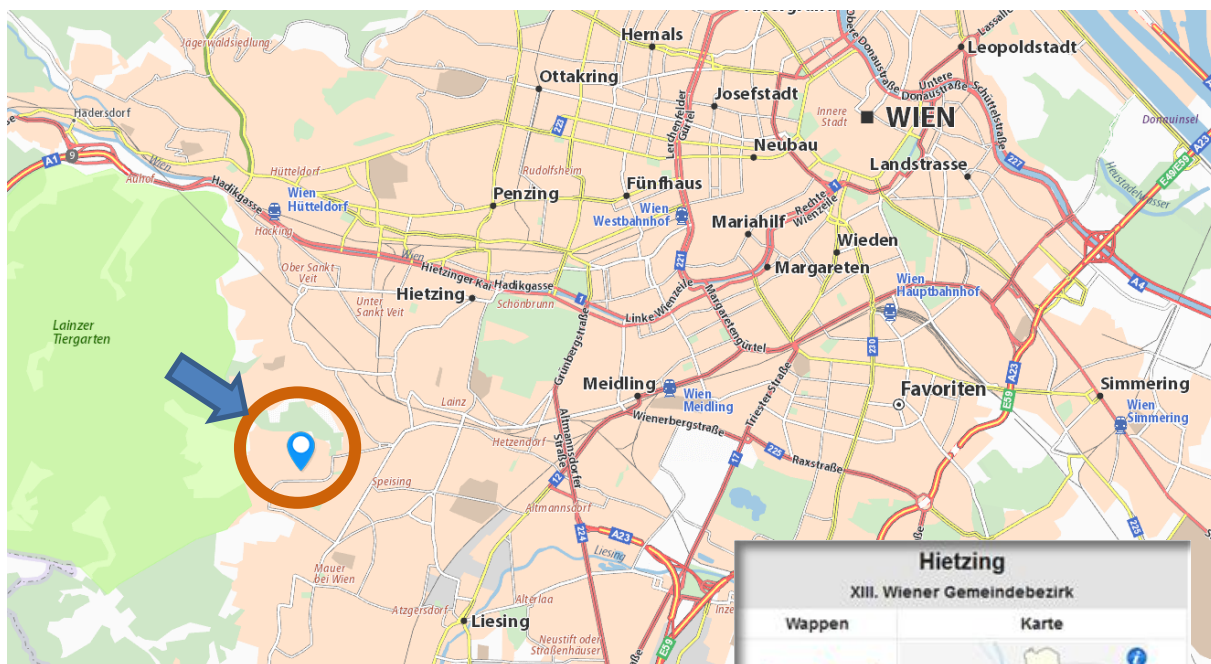


Verbindungsbahn entlastet. Seit Dezember 2015 wird auch der gesamte ÖBB-Fernverkehr der Westbahn statt zum Westbahnhof durch den Lainzer Tunnel zum neuen Hauptbahnhof im 10. Bezirk geführt.

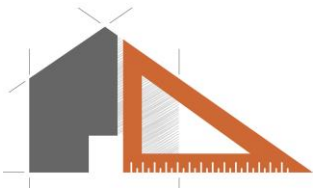
Im Nordwesten von Hietzing befindet sich entlang der Mauer des Lainzer Tiergartens ein kurzer Streckenabschnitt der Westautobahn. Die Westeinfahrt nach Wien auf der B1 verläuft über weite Strecken parallel zum Wienfluss.

In Hietzing befinden sich über den Bezirk hinaus bekannte allgemein bildende höhere Schulen (Gymnasium Wenzgasse, Gymnasium Fichtnergasse), berufsbildende höhere Schulen (Höhere gewerbliche Bundeslehranstalt für Tourismus, Bergheidengasse; Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe, Bergheidengasse; Höhere Bundeslehr- und Forschungsanstalt für Gartenbau, Schönbrunn) und Privatschulen (Dominikanerinnenkonvent, Steinerschule usw.) sowie die Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik. Die Volkshochschule Hietzing wurde 1947 gegründet.

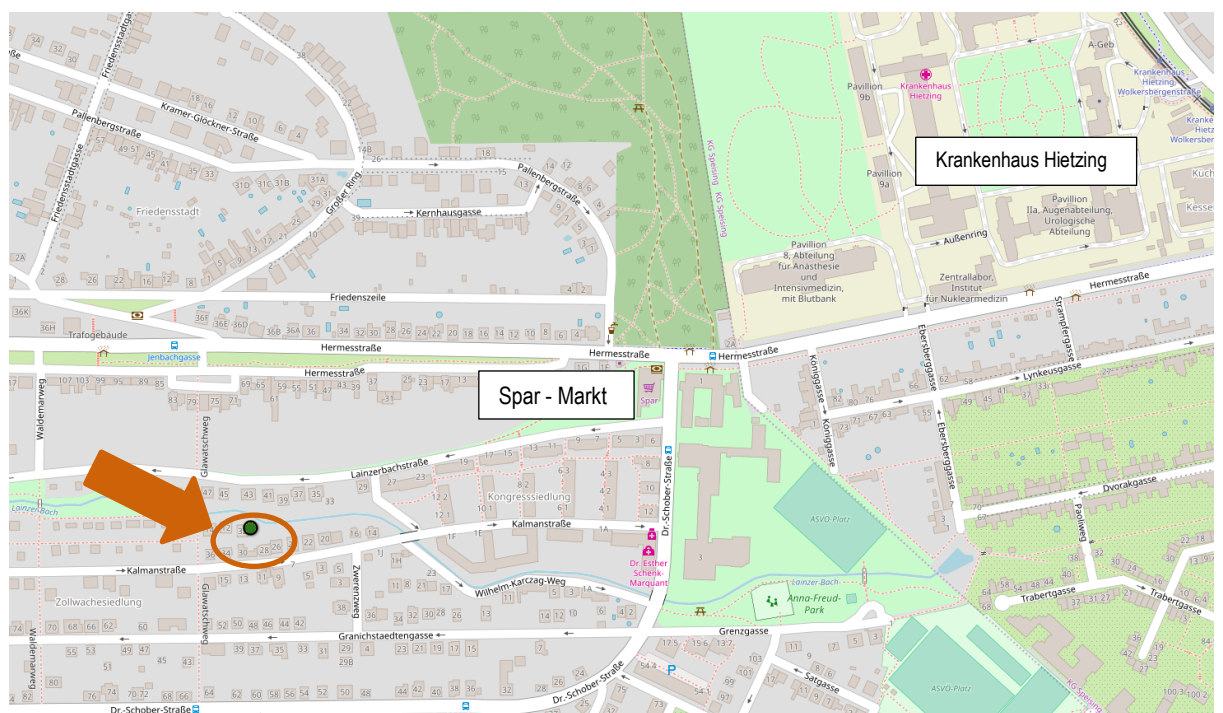
4.3.2 Lageplan Lage im Großraum

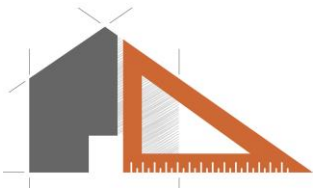


Hietzing	
XIII. Wiener Gemeindebezirk	
Wappen	Karte
Geographische Lage: 48° 11' N, 16° 15' O	
Fläche:	37,7 km²
Einwohner:	54 265 (1. Jänner 2018) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	1439 Einw./km²
Postleitzahl:	1130
Adresse des Bezirksamtes:	Hietzinger Kai 1–3
Website:	www.wien.gv.at/d
Politik	

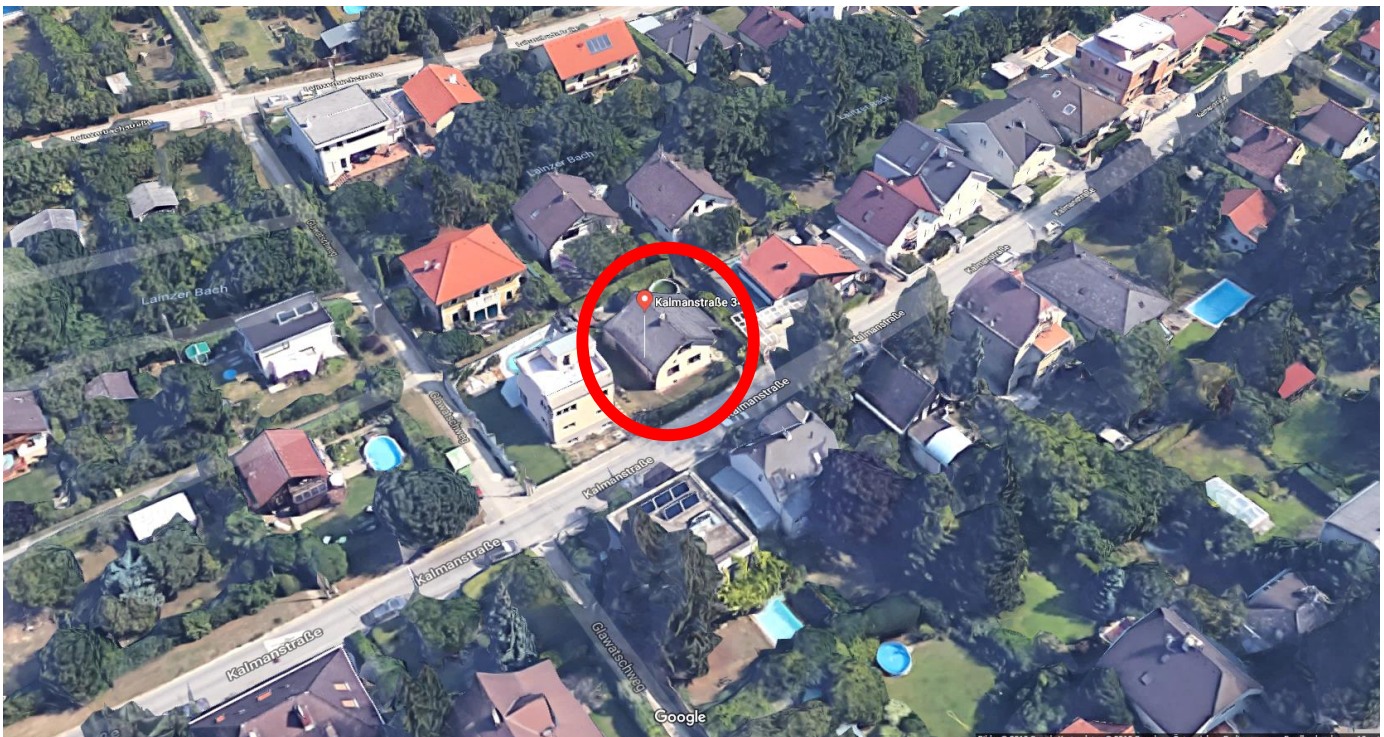


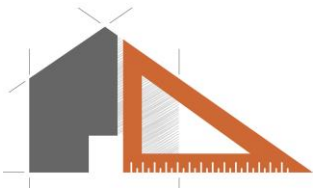
Lage im Detail: Pfeil markiert den gegenständlichen Standort





Luftbild > rot markiert die gegenständliche Lage





4.3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr und den Individualverkehr stellt sich wie folgt dar:

Autobahn: Anbindung an das überregionale Straßennetz A1 Auhof in 15min und 10 km oder an die A23 Anschlußstelle Altmannsdorf in 15 min und 8 km

Schnellstraße: Anbindung an die S2 über die A23

Flughafen: nächstgelegene ist Schwechat zu erreichen in 40min und 32km

Bahn: Westbahnhof ab Speising mit der Straßenbahnlinie 60 in 35min zu erreichen

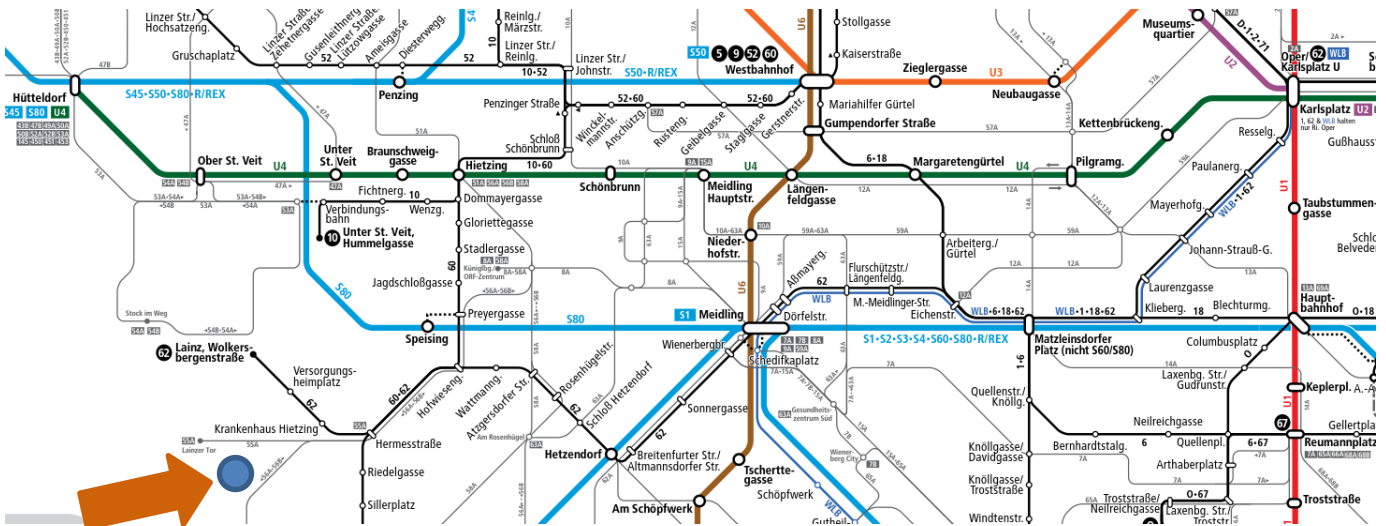
U-Bahn: unmittelbar nein – mit dem Stadtbus 56B zur U4 Kennedybrücke in rund 25min

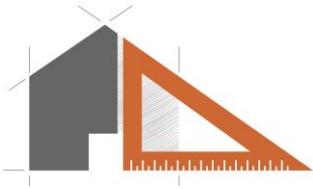
Straßenbahn: Linie 60 ab Speising

Bus: Linie 56B ab Pensionistenwohnhaus „Föhrenhof“ in der Dr. Schober Straße

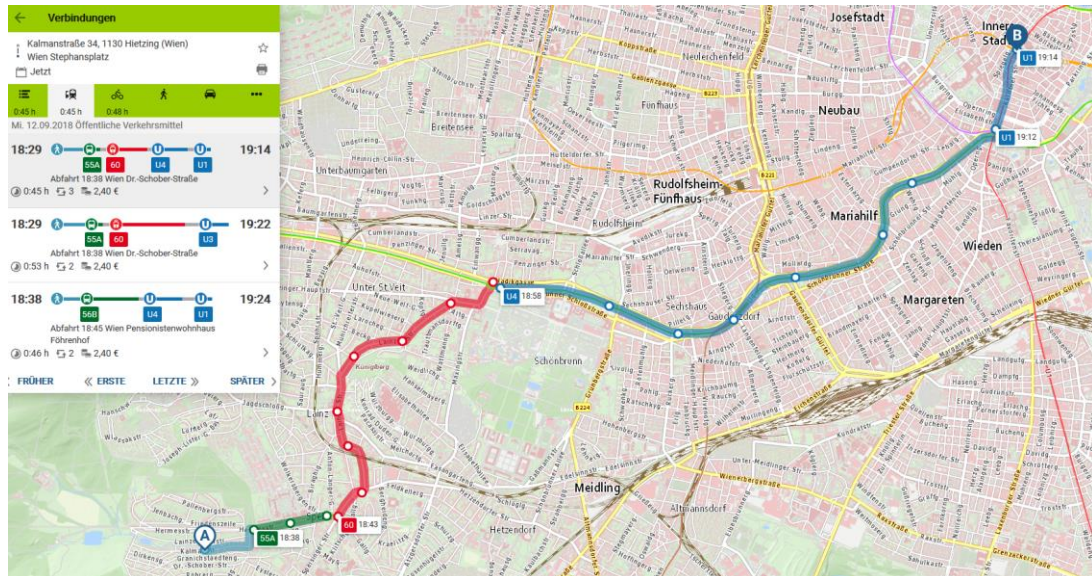
Die verkehrsmäßige Lage ist als gut zu bezeichnen.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten der Bundeshauptstadt sind unmittelbar zu erreichen





Öffentliche Anbindung Liegenschaft zu Wien Stephansplatz in rund 45min



4.4 Grundstück

4.4.1 Form und Bodenaufbau

Die Form und Größe des Grundstückes
Neigung / Gefälle
Geologischer Bodenaufbau
Grundwasserhorizont

siehe Kataster > leicht trapezförmig im Mittel rund 20 x 16m
nicht bekannt (augenscheinlich relativ eben)
nicht bekannt
nicht bekannt

4.4.2 Ver- und Entsorgung

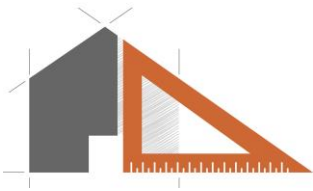
Kanal
Wasser
Strom
Gas
Fernwärme
Telekommunikation
Sonstiges

Anschluss an den Ortskanal
Anschluss an die Örtliche Wasserversorgung
Anschluss an die Örtliche Stromversorgung
nicht bekannt
nicht bekannt
ja
-

4.4.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

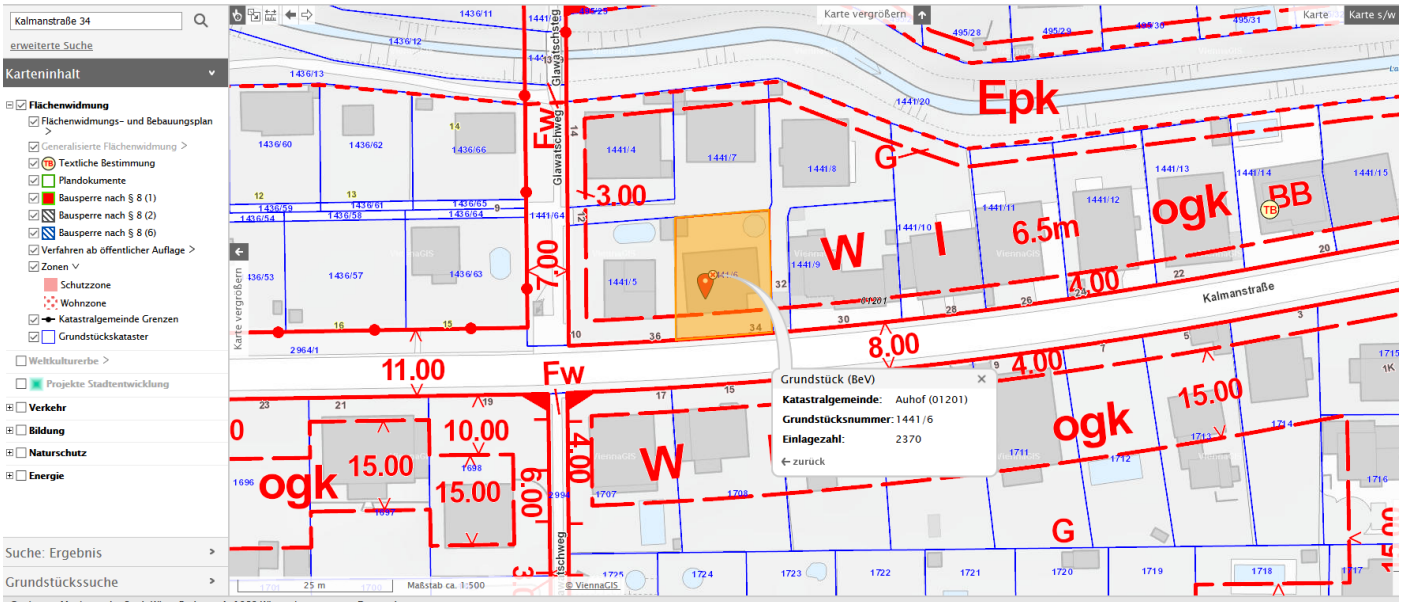
Laut den Erhebungen gelten für den Bereich folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Widmung:	Bauland – Wohngebiet [W]
Bauweise:	offen oder gekuppelt
Bauklasse/ Baudichte:	I – max 6,5m
Besondere Bestimmungen:	sind zu beachten / bebaute Fläche max. 25% / höchstens 150m ²
Beschränkungen / Schutzzonen:	-
Sonstige wertbeeinflussende Umstände wie Ortsbildschutz, Denkmalschutz:	-



Details entnehmen Sie bitte dem abgebildeten Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom fertigenden SV nicht abgefragt

4.4.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Status des Grundstückes

Aufschließungs-, Anschluss- und sonstige Gebühren:

Für die Bewertung wird unterstellt, dass keine offenen Abgaben- und Gebührenvorschriften bestehen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass keine Erhebungen bei der Gemeinde (oder deren Magistratsabteilungen) durchgeführt wurden. Daher sind eventuelle Abgabenrückstände, Bauaufträge oder sonstige behördliche Auflagen nicht bekannt.

Nicht erfüllte, öffentlich rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem SV nicht bekannt gegeben.

4.5 Gebäudebeschreibung

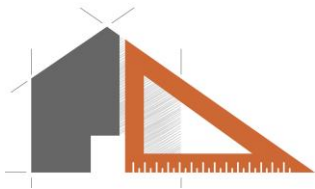
4.5.1 Allgemeines und Bestandsalter

Unterlagen und Angaben zum ursprünglichen Alter des Bestandes liegen nicht vor. Nachdem ein tiefgreifender Zu- und Umbau erfolgt und dies als Generalsanierung zu werten ist, ist das geplante Projekt einem Neubau gleichzusetzen,

4.5.2 Behördliche Bewilligungen / Planunterlagen

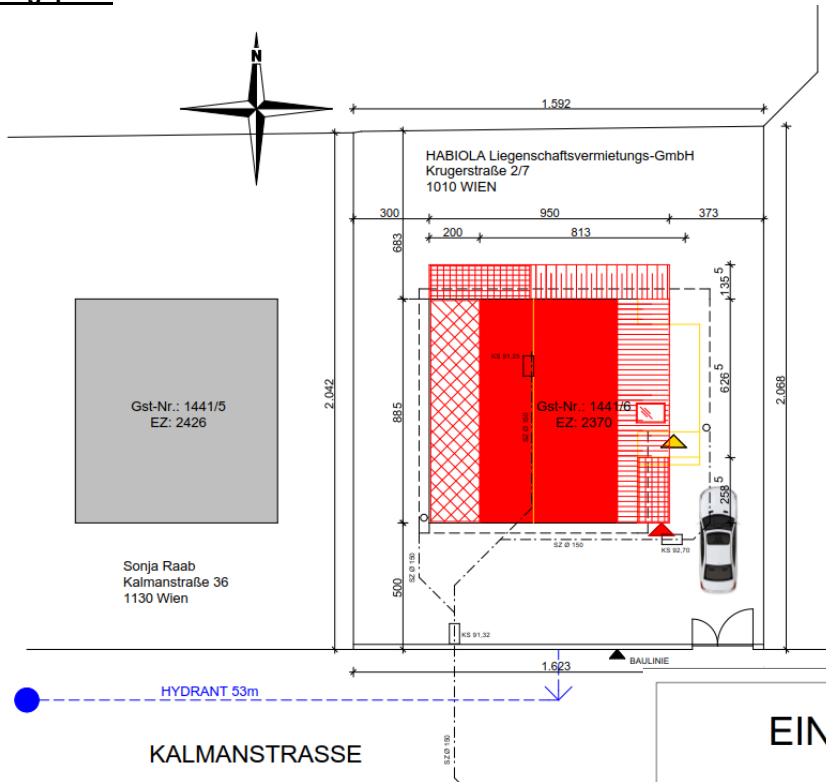
Es wird unterstellt, dass für die vorliegende Planung zeitnah eine baubehördliche Bewilligung erwirkt werden kann und nach Fertigstellung eine vollständig belegte Fertigstellungsmeldung.

Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.



Auszug aus den vorliegenden Planunterlagen (ohne Maßstab)

Lageplan:



EINREICHPLAN

FÜR DIE UMBAU UND ZUBAUARBEITEN IM HAUSE
KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

KAT.GEM 01201 Auhof

EZ 2370

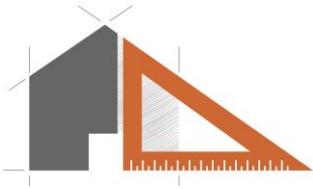
GST.NR 1441/6

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
BAUWERBER:					GRUNDEIGENTÜMER:				
HABIOLA Liegenschaftsvermietungs-GmbH Krugerstraße 2/7 1010 WIEN					HABIOLA Liegenschaftsvermietungs-GmbH Krugerstraße 2/7 1010 WIEN				
PLANVERFASSER:					BAUFÜHRER:				
BEHÖRDE:									

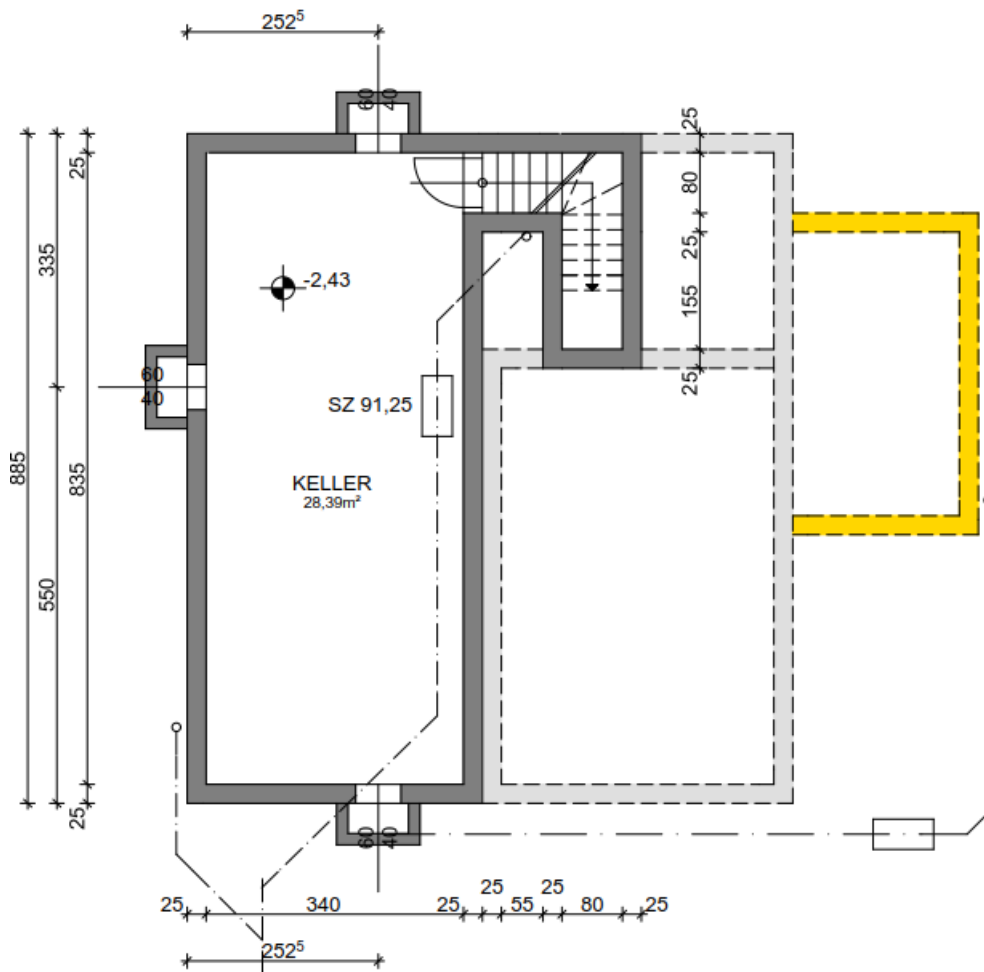
PLANINHALT:

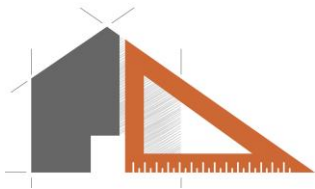
GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT, LAGEPLAN

GEZ.	DATUM	MASSSTAB	PLANGRÖSSE	PROJEKTNR.	PLANNUMMER
	04.09.2018	1:100 1:200			01-009

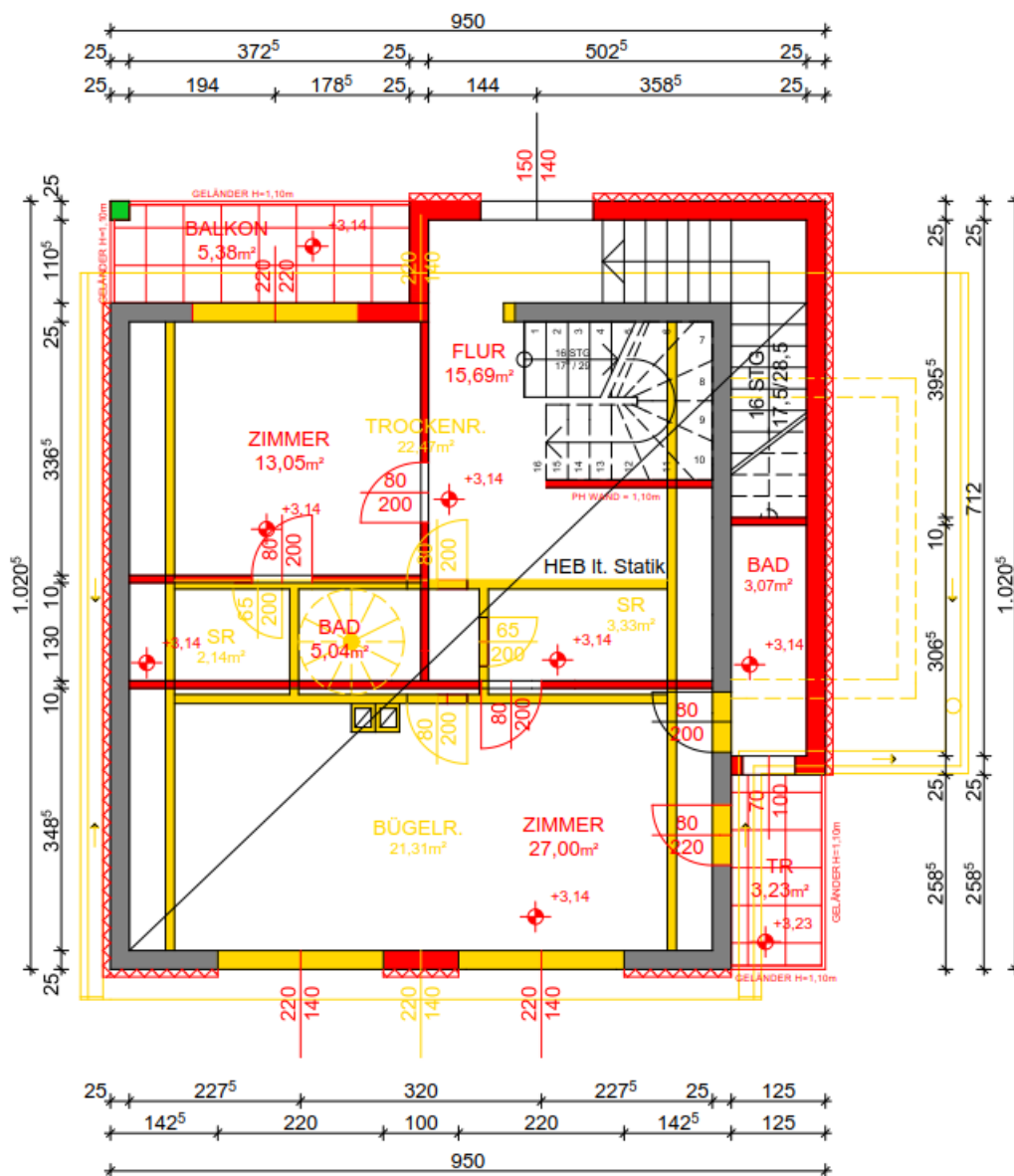


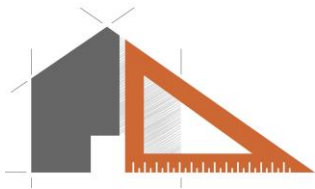
KELLERGECHOSS



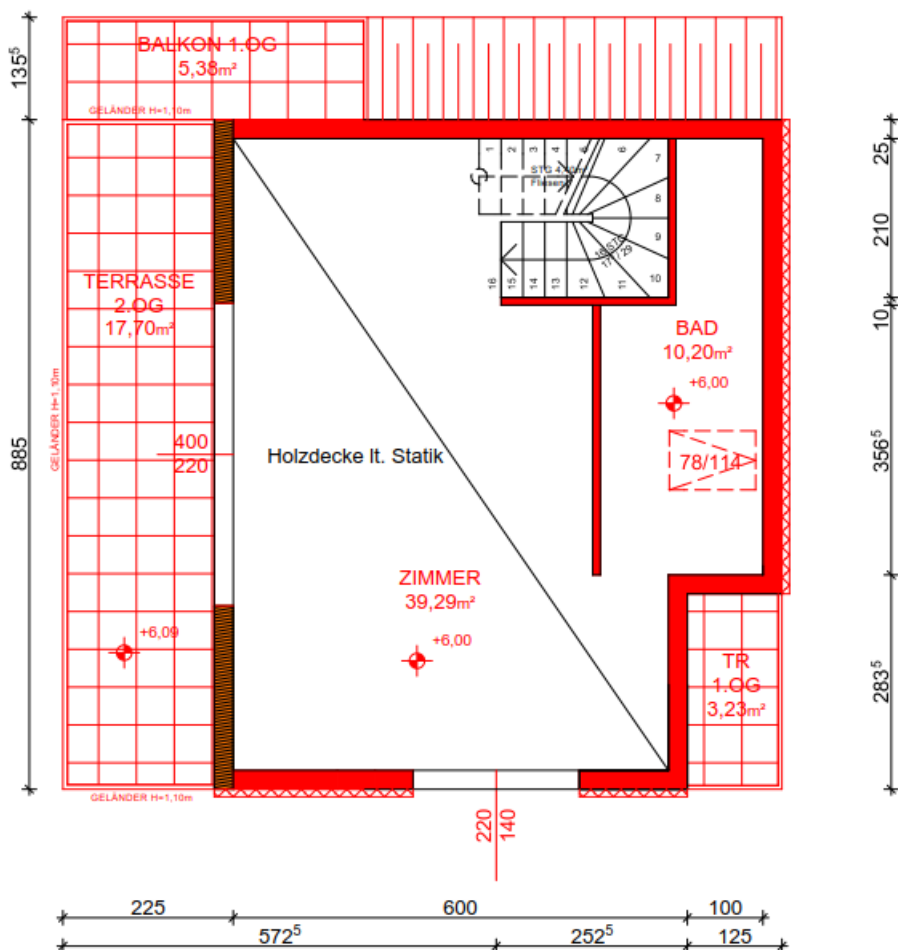


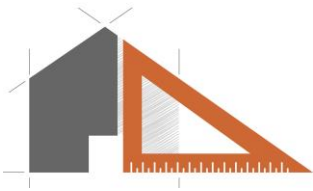
1. STOCK



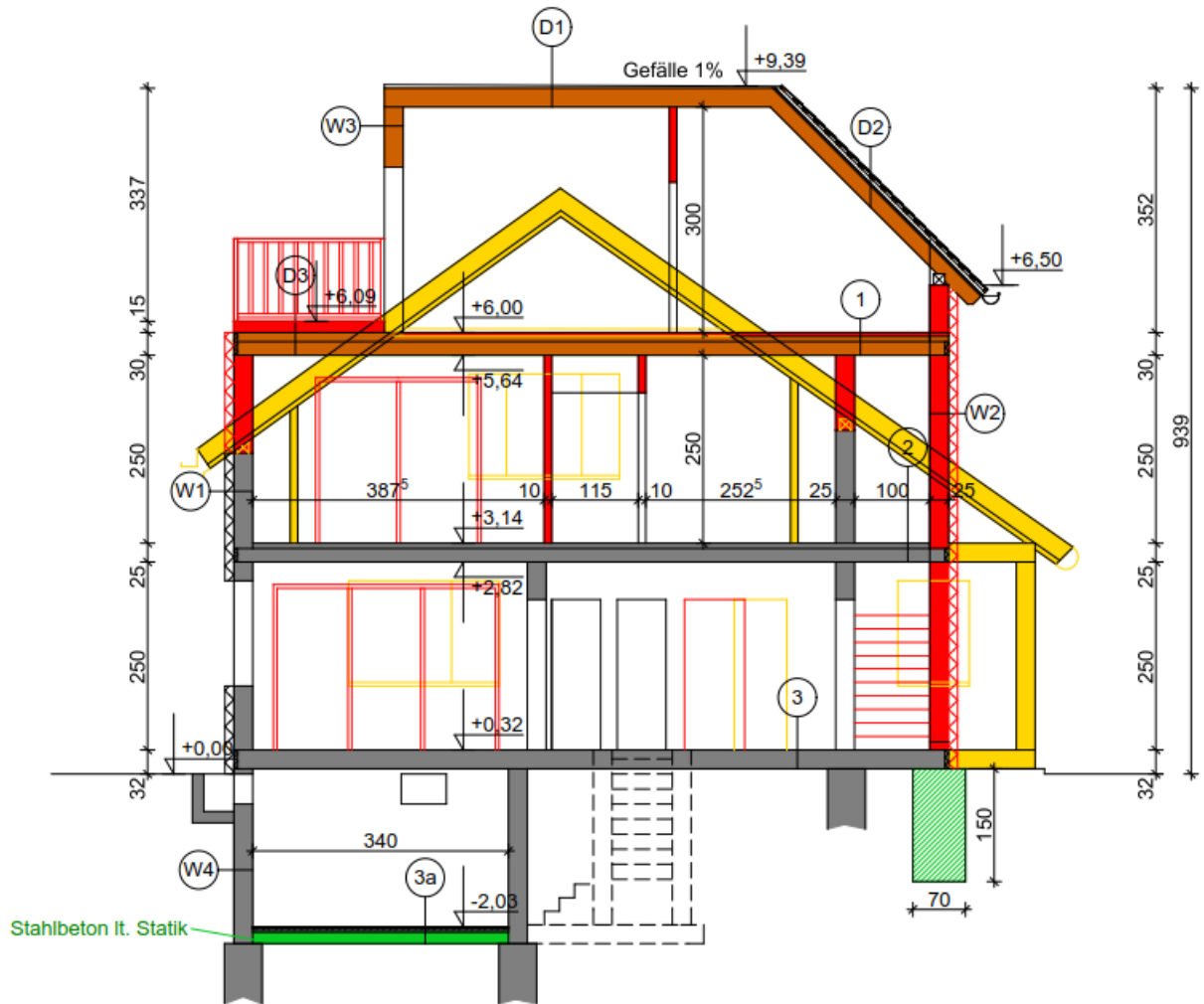


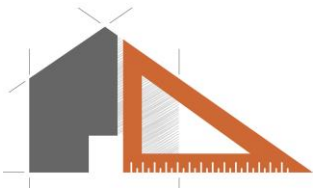
DACHGESCHOSS



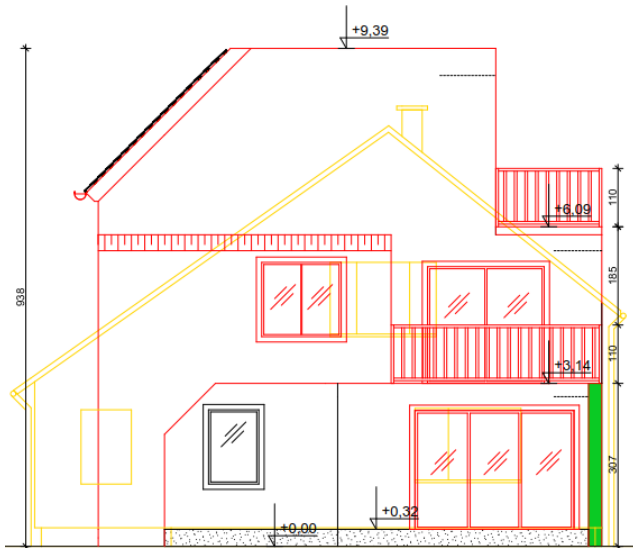


SCHNITT

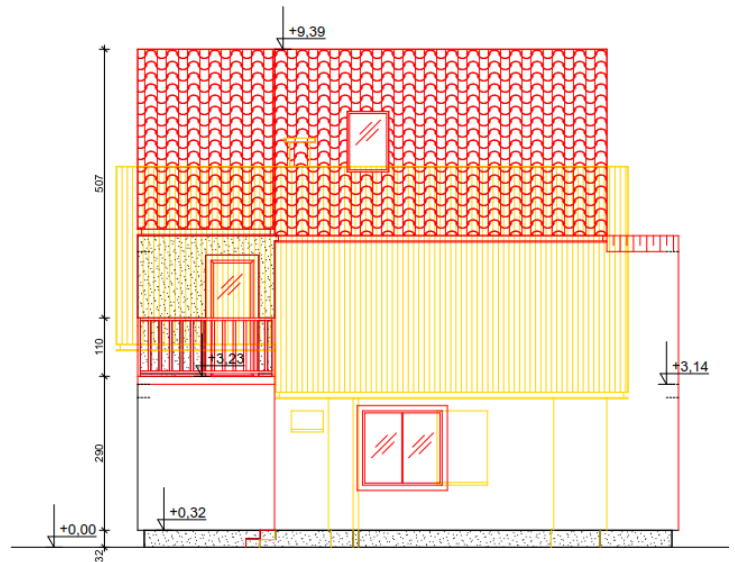




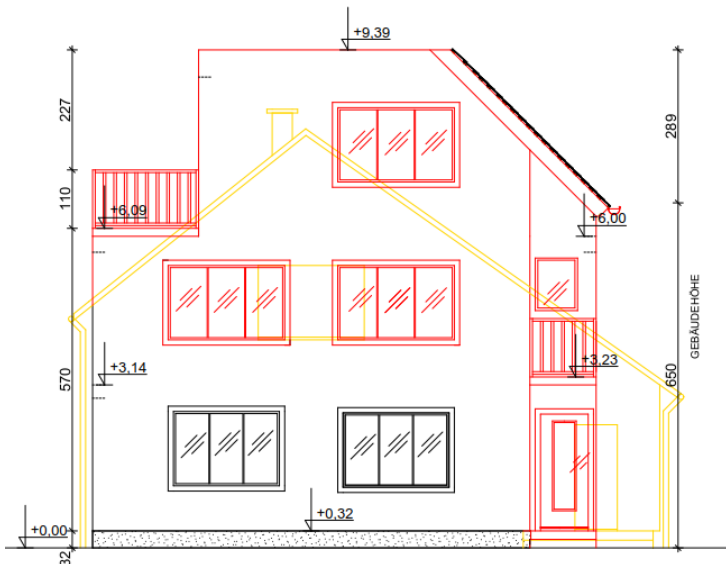
NORDANSICHT



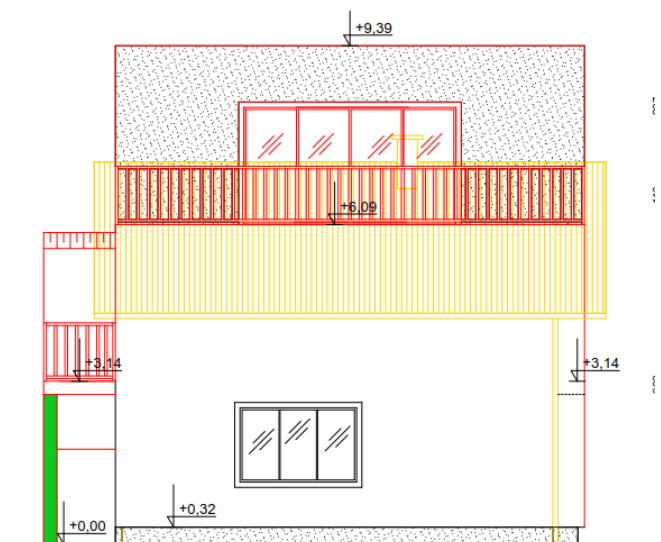
OSTANSICHT



SÜDANSICHT/STRASSENANSICHT

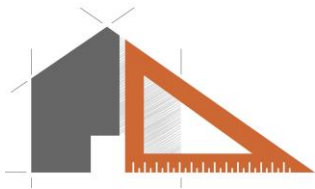


WESTANSICHT



LAGI

LAUT F



4.5.3 Technische Beschreibung

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

Für den geplanten Zu- und Umbau liegt keine technische Beschreibung und auch keine Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor.

Es wird von einer zeitgemäßen und sehr hochwertigen Ausstattung für ein Einfamilienhaus ausgegangen.

Vermerk am Einreichplan:

FENSTER

3 SCHEIBEN WÄRMESCHUTZVERGLASUNG
FENSTER HOLZ/ALU KOMPLETT $1,1 \text{ W/m}^2/\text{K}$ $r = 0,71 \text{ W/m}^2/\text{K}$, $g = 0,50 \text{ W/m}^2/\text{K}$, $z = 0,85 \text{ W/m}^2/\text{K}$

LEGENDE

ALLE FENSTER UND TERASSENTÜREN WERDEN 3 FACH VERGLAST IN WEISS AUSGEFÜHRT
INNENLIEGENDE RÄUME OHNE FENSTER WERDEN MECHANISCH BE- UND ENTLÜFTET.
DIE WC SCHALEN WERDEN ABNEHMBAR AUSGEFÜHRT
WÄNDE IN DEN NASSRÄUMEN WERDEN VERTIKAL UND HORIZONTAL MIT EPOXYHARZ ARMIERT, ISOLIERT
INNENSTIEGEN WERDEN DAUERELASTISCH AUF ELASTOMERSTREIFEN GELAGERT
TRAGENDE HOLZTEILE WERDEN RAJ 60 UMMANTELT
DACHWÄSSER WERDEN INS KANAL GELEITET
FÄKALIEN UND SCHMUTZWÄSSER WERDEN IN DEN BESTEHENDEN ORTSKANAL EINGELEITET
FASSADENFARBE GEBROCHEN WEISS, SOCKEL HELLGRAU
ALLE OIB RICHTLINIEN WERDEN EINGEHALTEN
ALTERNATIVHEIZUNG: GASTHERME IN KOMBINATION SOLARANLAGE

Das Bauvorhaben besteht aus einem kleinen bestehenden Keller, einem Erdgeschoss mit großzügigem Wohnzimmer und einer Küche sowie einem Vorraum und einem WC.

Über eine neue Stiege gelangt man in das 1. Oberegeschoss wo zwei Zimmer mit je einem Bad geschaffen werden; im Dachgeschoss wird ein sehr großes Wohn-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und vorgelagerter Dachterrasse neu errichtet.

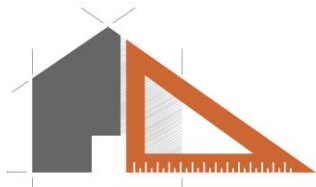
4.5.4 Außenanlagen

Die Liegenschaft ist mit einer Einfriedung versehen; Wege und Zufahrten werden neu gestaltet. Im Garten ist ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern geplant.

4.5.5 Erhaltungszustand, Instandhaltungsrückstau

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde anlässlich der Befundaufnahme durch äußeren Augenschein wie folgt festgestellt:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Neubaus (Zu- und Umbau) kann noch nicht festgestellt werden; das Objekt ist in Planung, es wird die einwandfreie Fertigstellung unterstellt.



Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.

Allgemeine Abnutzungserscheinungen / Instandhaltungsrückstau:

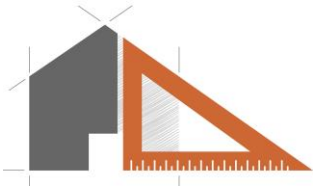
Es wird nach Fertigstellung von einem neuwertigen Zustand ausgegangen, sodass kein Instandhaltungsrückstau vorhanden sein wird.

4.5.6 Nutzfläche

Die Nutzflächen wurden aus dem vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Eigene Vermessungen des Objektes waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Ausmaßaufstellungen wird daher nicht übernommen.

Stockwerkslage	Raumnutzung	Wohnen	Balkon / Terrasse	Keller	Eigengarten
Garten	Garten				245
KG	Keller			28,39	
EG	Windfang	3,17			
	Vorraum	4,6			
	Waschraum	2,56			
	WC	2,56			
	Abstellraum	1,33			
	Küche	17,54			
	Wohnzimmer	30,48			
OG	Flur	15,69			
	Zimmer	13,05			
	Bad	5,04			
	Zimmer	27			
	Bad	3,07			
	Balkon		5,38		
	Terrasse		3,23		
DG	Zimmer	39,29			
	Bad	10,2			
	Terrasse		17,7		
		175,58	26,31	28,39	245
Nutzfläche nach Bauteile	Wohnen	175,58			
	Balkon / Terrassen		26,31		
	Kellerräume			28,39	
	Eigengarten				245
		1,00	0,50	0,75	0,10
gew. Nutzfläche gesamt		210,03			
gew. Nutzfläche gesamt inkl. Eigengarten			234,53		



4.5.7 Nutzflächenanalyse

Ein weiteres Bebauungspotential dürfte augenscheinlich nicht bestehen.

4.5.8 Energieeffizienz

Energieausweis	liegt nicht vor
Aussteller	-
Wärmeschutzklasse	-
andere Zertifizierung	-

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegt dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gemäß § 5 EAVG (Energieausweis-Vorlagegesetz) verwiesen. Bei der Bewertung wird eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechend Gesamtenergieeffizienz unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.

4.5.9 Nachhaltigkeitszertifikat

ÖGNI, LEED, BREAM oder sonstige Gebäudezertifizierungen liegen nicht vor

4.5.10 Baukosten

Zur Einschätzung der angemessenen Baukosten werden die Bruttogrundflächen und die zur Verfügung gestellten Unterlagen herangezogen. Für in Bau befindliche Objekte werden die Baukosten auf Plausibilität geprüft und nachfolgend dargestellt. Für Bestandsobjekte erfolgt die Festsetzung der angemessenen Baukosten im Sachwert.

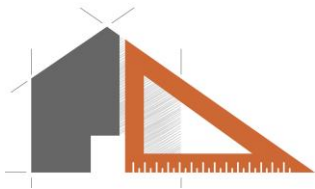
Die Beurteilung der Herstellungskosten wird von den Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen. Dabei wird auf die eigene Baukostentabelle zurückgegriffen und mit den veröffentlichten Werten in „Heimo Kranewitter 7. Auflage 2017“ abgeglichen.

Die Ansätze für die Neubaukosten finden sich in der Sachwertermittlung unter Punkt 5.3.2

4.5.11 Baufortschritt

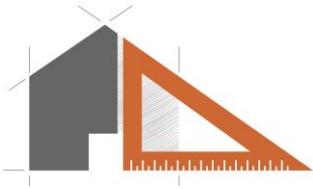
Für in Bau befindliche Objekte wird der Baufortschritt zum Stichtag der Bewertung festgestellt. Die Feststellung erfolgt grundsätzlich gemäß Augenschein, wo zusätzliche, nähere Informationen vorliegen, werden diese berücksichtigt.

Mit den Entrümpelungsarbeiten und Abbrucharbeiten im Innenraum wurde bereits begonnen.



4.6 Fotodokumentation





4.7 Wirtschaftliche + Vertragliche Situation

Die wirtschaftliche und vertragliche Situation wird zusammengefasst und überblicksmäßig dargestellt. Eine rechtliche Prüfung erfolgt im Zuge der Immobilienbewertung nicht. Es können daher auch keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Verträge sind bei Bedarf gesondert zu prüfen.

4.7.1 Vertragliche Situation

Das Wohnobjekt wird derzeit nicht genutzt > es befindet sich in der Planungs- und Umbauphase

4.7.2 Verwertungsmöglichkeit - Drittnutzung

Aufgrund der vorliegenden Widmung und der Lage ist eine Nutzung als Wohnhaus zielführend

4.7.3 Vermietungsstand

Das Objekt ist derzeit bestandsfrei, wird generalsaniert und an einen Eigennutzer abverkauft

4.8 Rechte

Es liegen keine bewertungsrelevanten Rechte vor bzw. sind diese bewertungsneutral.

4.8.1 Vertragliche Vereinbarungen - Bauten auf Fremden Grund

Die Errichtung eines Gebäudes auf fremden Grund ist in länderspezifischen Gesetzen geregelt, in Österreich beispielsweise im Baurechtsgesetz (BauRG) oder im ABGB für Superädifikat. Grundsätzlich wird von einer Vertragsmäßigen Vereinbarung zwischen Grund- und Gebäudeeigentümer ausgegangen, die hier Zusammenfassend zur Information dargestellt wird:

Trifft im gegenständlichen Fall nicht zu!

4.8.2 Bewertung des Baurechts/ Superädifikates

Der Wert des Baurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen vereinbarten und angemessenen Baurechtszins. Ist der vereinbarte Baurechtszins höher als der angemessene, stellt das Baurecht für den Berechtigten eine Belastung dar.

Der Wert des Baurechtes / Superädifikates wird in der Bewertung durch den Ansatz des tatsächlichen Bestandszinses berücksichtigt, daher kann eine weitere Berücksichtigung des Wertes im Marktwert unterbleiben.

Trifft im gegenständlichen Fall nicht zu!

4.8.3 Rückbau des Bestandsobjektes

In Bestands- und Baurechtsverträgen wird bei Beendigung des Vertrages dem Bestands- / Baurechtsgeber oft das Wahlrecht gewährt, was mit dem Objekt geschehen soll. Dabei gibt es folgende Möglichkeiten:

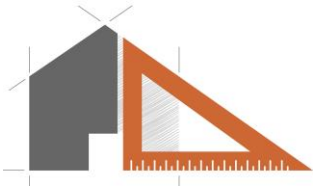
- Übergang in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers gegen Entschädigung
- Übergang in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers ohne Entschädigung
- Verpflichtung zum Abbruch des Objektes

Kalkulatorische Abbruchkosten des Bestandes ohne Entsorgung Kontaminierung

Im gegenständlichen Fall nicht relevant

4.9 Lasten

Es liegen keine bewertungsrelevanten Lasten vor bzw. sind diese bewertungsneutral



5. GUTACHTEN

5.1 Bewertungsgrundsatz

Ziel der Wertermittlung ist es, den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln.

Der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 LBG

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

5.2 Bewertungsmethodik - Verfahrenswahl

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter Berücksichtigung aller befundmäßig getroffenen Feststellungen sowie unter der Bedachtnahme auf die derzeitige Situation auf dem Realitätenmarkt hinsichtlich vergleichbarer Liegenschaften.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben. Der Liegenschaft wird Lastenfreiheit wie auch sofortige Veräußerbarkeit unterstellt.

Alllasten oder Bodenkontaminationen werden nur bei Vorlage eines Bodengutachtens berücksichtigt, wurde kein Gutachten vorgelegt, sind etwaige Beeinflussungen gesondert zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein, die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Sämtliche Raumausstattung und Einrichtungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Der Bewertungsvorgang folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

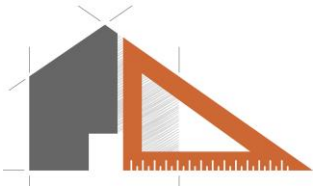
in Betracht.

Das **Vergleichswertverfahren** setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwert- und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das **Ertragswertverfahren** primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leer stehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das **Sachwertverfahren** wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht. Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neubauherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.



Bei dem gegenständlichen Objekt handelt sich um eine Wohnimmobilie zur Eigennutzung, daher wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen und Liegenschaften, ist dies nicht der Fall wird das Sachwertverfahren herangezogen.

Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Objekte ist aufgrund der Individualität der Wohnungseigentumsobjekte und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen kaum möglich.

In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

In diesem Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus; Für die Ermittlung des „Projektwertes“ wird für gegenständlichen Bewertungsfall das „indirekte“ Vergleichswertverfahren angewendet und über den Sachwert plausibilisiert.

5.3 Verkehrswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert pro m² Boden

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen zu ermitteln. Abweichende Eigenschaften sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, insbesondere bei Widmung, Lage, Größe und Konfiguration, Ausnutzbarkeit und Infrastruktur. Das Vergleichswertverfahren kommt zur Ermittlung des Bodenwertes bzw. unbebauter Liegenschaften und bei Reihen- und Siedlungshäusern und Eigentumswohnungen zur Anwendung.

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden umfangreiche Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Kaufpreise für den gegenständlichen Bereich durchgeführt.

Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch den Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV-Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.

Verkaufsfälle von Grundstücken wurden in der näheren Umgebung gefunden.

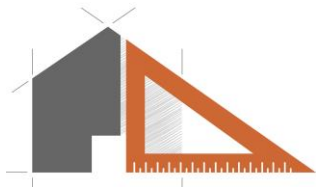
Der Durchschnittliche Bodenpreis beträgt rund € 930.-/m². (siehe Tabelle unten)

Im Immobilienpreisspiegel 2018 (Werte aus 2017) werden Grundstücke für Einfamilienhäuser im Bezirk Hietzing, sehr gute Wohnlage mit € 1.145.-/m² und gute Wohnlage mit € 890.- ausgewiesen.

Im ÖVI Marktbericht 2017 (Werte aus 2017) werden Baugrundstücke für den Bezirk Hietzing nicht ausgewiesen.

In der Zeitschrift Gewinn werden alljährlich die Grundstückspreise für Österreich veröffentlicht. Diese gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser und nicht für Betriebsliegenschaften.

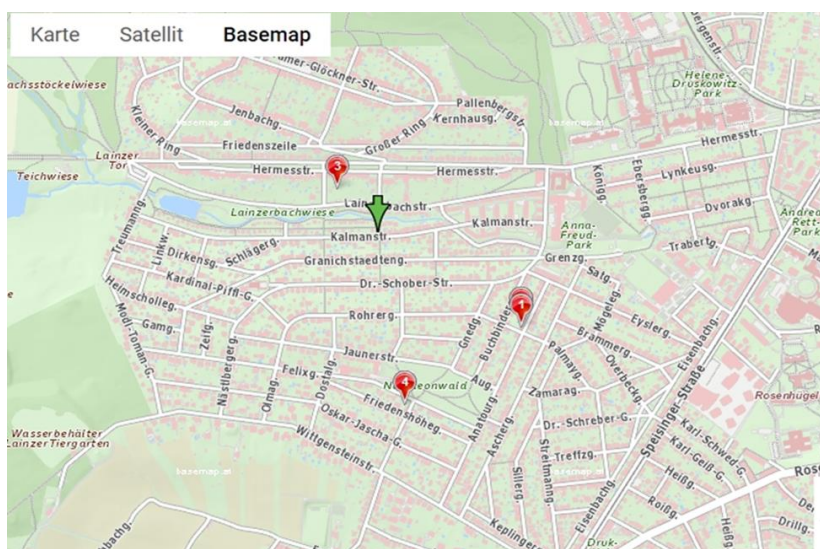
Für Wien Hietzing wird ein Wert von € 700.- bis 1400.- angegeben.



Auswertung Kompakt von ImmoNetZT									Korrekturfaktoren					Ergebnis	
NR	GB - NR	TZ	Jahr	V-Datum	GNr	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Zeit	Lage	Größe	Sonstiges	Gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert / m² NFL
1	1201	2950	2017	11.12.2017	1201 - 2270	699,00	565000	€ 808,30	7%	3%	6%	0%	16%	€ 655 400,00	€ 937,63
2	1201	6443	2017	11.12.2017	1201 - 2270	699,00	565000	€ 808,30	7%	3%	6%	0%	16%	€ 655 400,00	€ 937,63
3	1201	2549	2016	08.08.2016	1201 - 1267/1	727,00	500000	€ 687,76	10%	5%	8%	0%	23%	€ 615 000,00	€ 845,94
4	1201	2262	2016	27.06.2016	1201 - 2067	418,00	360000	€ 861,24	10%	3%	2%	0%	15%	€ 414 000,00	€ 990,43
														€ 2 339 800,00	€ 927,91
														Mittelwert gerundet	€ 930,00

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird daher ein Vergleichswert pro m² Boden, für diese Lage, von € 930,00.- / m² in Ansatz gebracht.

Lage der indirekten Vergleichsobjekte (rote Stecknadeln) / grüner Pfeil markiert die gegenständliche Lage.

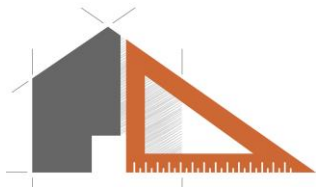


5.3.2 Sachwert

Für den Sachwert werden der Grundwert und der Bauzeitwert des Objekts ermittelt.

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden umfangreiche Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Grundstückspreise für den gegenständlichen Bereich durchgeführt. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der gültigen Flächenwidmung. (Siehe Vergleichswertverfahren Punkt 5.4.1)

Der Bauzeitwert ermittelt sich aus dem Neubauwert auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag. Der Bau- und Erhaltungszustand und das Baualter der Liegenschaftsbebauung sind in Abschlägen vom Neubauwert berücksichtigt.

Ermittlung des Neubauwertes: (Sachwertmethode)

Gemäß ÖNORM 1802 ist der Neubauwert von Objekten aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- und Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die Herstellungskosten ergeben sich aus Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutzfläche bzw. m² bebauter Fläche bzw. m³ umbauten Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen (inkl. Baunebenkosten) für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Für das Objekt wird der Preis inkl. Umsatzsteuer angesetzt.

Ausgehend von den in Kranewitter (einschlägige Literatur) veröffentlichten Richtpreise für Wohnbauten, für normale Ausstattung für das Jahr 2016, einen Wert für Wien von € 2.000.- incl. USt und NK bezogen auf die Nutzfläche und der dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit aktuell (Preisbasis 2018) vorliegenden „reinen“ Baupreise, kann für gegenständliches Bauvorhaben von **Bauwerkskosten von brutto € 2.500,00/m² gewichteter Nutzfläche als Basiswert, mit gehobener Ausstattung**, ausgegangen werden. Enthalten sind dabei sämtliche Nebenflächen.

Somit stellen sich die Neuherstellungskosten aus folgenden Kostenpositionen zusammen:

Bauwerkskosten Einfamilien-Wohnhaus: Basiswert brutto € 2.500,0- / m² gew. Nutzfläche

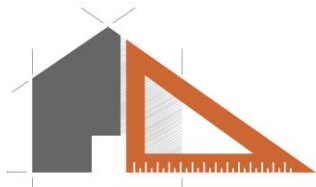
Kosten Außenanlagen: für befestigte Flächen € 300.- (Kleinflächen)
Für unbefestigte Flächen € 50.-

Baunebenkosten/Honorare: 7% der Bauwerkskosten mit Außenanlagen

Anschluss- / Kommunalgebühren: 3,5 % der Bauwerkskosten mit Außenanlagen

Wertermittlung:

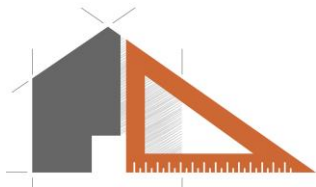
Bodenwert					m ²	€ / m ²	€
Grundstücksfläche					330	930,00	306 900
Grundstücksfläche Baureserve							0
Abminderung durch Bebauung	0,0%	von	306 900,00				0
Wertänderung durch Bebauungsauslastung	0,0%	von	306 900,00				0
Grundwert							306 900
Bodenanteile							1/1
anteiliger Bodenwert							306 900



anteiliger Bodenwert				306 900
Bauwert ohne Einrichtung inkl. Nebenkosten und Anschlußgebühren				
		m² NFL	€/ m²	€
		m² gew. NFL	€/ m²	
Über Niveau	Wohnen (Ansatz über gew. NFL oi und ui)	210,00	2 500	525 000
Zwischensumme				525 000
Neuherstellungswert Gebäude (Bauwerkskosten unter + über Niveau)				525 000
		m² FL	€/ m²	
Außenanlagen	befestigte Flächen	45	300	13 500
	Grünflächen	200,00	50	10 000
Außenanlagen	0,0% von 525 000 (Neuherstellungswert)			0
Herstellungswert der Außenanlagen				23 500
Baunebenkosten, Honorare	7,0% von 548 500 (Neuherstellungswert)			38 395
Anschluss- Kommunalgebühren	3,5% von 548 500 (Neuherstellungswert)			19 198
Errichtungskosten des Gebäudes				606 093
Wertänderung wegen Baumängel und Bauschäden gemäß Pkt. 4.5.5 (Instandhaltungsrückstau) Pauschal geschätzt				
		Zustandsnote 1,0	0,00%	0
Gekürzter Herstellungswert des Gebäudes				606 093
Wertminderung wegen Alter				
Baujahr	2018			
fiktives Baujahr	Nein 0			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
gewöhnliche Restnutzungsdauer	80 Jahre			
lineare Wertminderung	0,0%			0
Gebäudesachwert samt Außenanlagen				606 093
Wertminderung aufgrund offener Bauleistungen gemäß Punkt 5.4.11				
		mit negativem Vorzeichen eingeben		0
Bauwert des Gebäudes				606 093
Zeitwert des Zubehörs				0
Bauzeitwert				606 093
Sachwert der Immobilie				913 000

Sachwertwert der Immobilie (inkl. Bodenwert)

gerundet € 913.000.-



Die vorherigen Berechnungsverfahren führen vorerst nur zu Hilfwerten, aus denen im zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Marktwert abzuleiten ist.

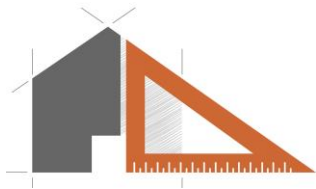
Sachwert				gerundet		913 000	
Ertragswert				gerundet			
Gewichtung Sachwert - Ertragswert				1 : 0			913 000
Rechte	keine gegeben bzw. bewertungsneutral						
Lasten	keine gegeben bzw. bewertungsneutral						
Zwischensumme							913 000
Anpassung an den Markt		20,00%	von	913 000,00			182 600
Begründung:	Marktanpassung aufgrund der Lage, der hohen Nachfrage und der optimalen Größe						
Projektwert (gerundet) > aus dem Sachwertverfahren abgeleitet							1 096 000
Anteil Grund							307 000
Anteil Gebäude							789 000

Projektwert gerundet (aus dem Sachwert abgeleitet)

EURO 1.096.000,00.-

5.3.3 Vergleichswert – Verkaufspreis pro m² WNFL

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft / der Wohnungseigentumseinheit durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen zu ermitteln. Abweichende Eigenschaften sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, insbesondere bei Widmung, Lage, Größe und Konfiguration, Ausnutzbarkeit und Infrastruktur. Das Vergleichswertverfahren kommt zur Ermittlung des Bodenwertes bzw. unbebauter Liegenschaften und bei Reihen- und Siedlungshäusern und Eigentumswohnungen zur Anwendung.



Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Objekte ist aufgrund der Individualität dieser Eigentumsobjekte und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen kaum möglich. Ein Vergleichswertverfahren im eigentlichen Sinn kann vom gefertigten Sachverständiger nicht durchgeführt werden, da im praktischen Einsatz ein Vergleich zwischen den erhobenen Häusern/ Wohnungen und den Bewertungsgegenständlichen mangels Kenntnis von Ausstattung und Grundrisskonfiguration und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen nicht oder nur schwer möglich ist.

In die Bewertung sind jedoch auch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.
In einem weiteren Schritt wurden die ausgewählten Vergleichstransaktionen mit dem Immobilienpreisspiegel und sonstigen Immobiliendatenbanken verprobt.

Die Recherche erstreckt sich über tatsächlich erzielte Verkaufspreise (immoNet.ZT, immounited) und Kaufanbote von Wohnungen (Eigentumswohnungen) in Internetplattformen (willhaben, Immobiliennet, usw.). Die Vergleichsobjekte liegen in unmittelbarer bzw. naher Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft.

Marktsituation – Marktberichte:

Wert pro m² Wohnnutzfläche im Eigentum:

Der Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2018 (Werte aus 2017) weist für Eigentumswohnungen Erstbezug im Bezirk Hietzing für sehr gute Wohnlage / sehr guter Wohnwert € 5.822.- /m²

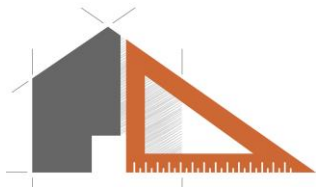
Der ÖVI Marktbericht 2017 (Werte aus 2017) weist für den Bezirk Hietzing für Wohnungen neuwertig im Durchschnitt € 4.645.- (mit einem Höchst-Wert bis zu € 5.593.-) aus.

Im Wohnungsmarktbericht 2018 von EHL ist ein Kaufpreis von € 5.500.-/m² Wohnen – Erstbezug ausgewiesen

WOHNEN (PREIS/m ²)		MIETE	
EIGENTUM	ERSTBEZUG	ERSTBEZUG	€ 12,80 / m ²
	SONSTIGE	SONSTIGE	€ 10,80 / m ²
	SONSTIGE	ZINSHAUS	€ 1.650,- bis € 3.250,- / m ²
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 450 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 138 Mio. statt.			

Die in den Marktberichten ausgewiesenen Werte sind Durchschnittswerte.

Erhebungen über die Plattform immonetZT haben in der Nähe gelegene, indirekt vergleichbare, Transaktionen ergeben:



BVH: Um- und Zubau Einfamilienwohnhaus in 1130 Wien – Kalmanstraße 34 / Grst. 1441/6 - EZ 2370 - KG 01201 Auhof

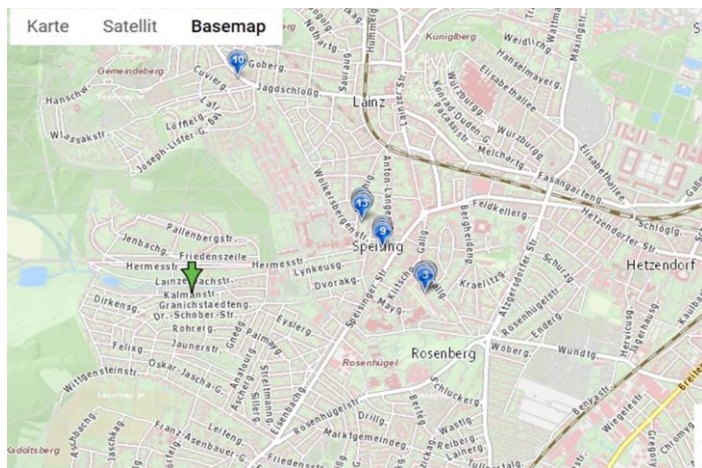
Zusammenfassung Vergleichswerte:

Auswertung Kompakt von ImmoNetZT									Korrekturfaktoren					Ergebnis	
NR	GB - NR	TZ	Jahr	V-Datum	GNr	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Zeit	Lage	Größe	Sonstiges	Gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert / m² NFL
1	1213	2914	2017	29.11.2017	1213 - 457/1 1213 - 4	118,26	568000	€ 4 802,98	2%	0%	0%	20%	22%	€ 692 960,00	€ 5 859,63
2	1213	1043	2018	03.05.2018	1213 - 457/1 1213 - 4	118,40	594500	€ 5 021,11	0%	0%	0%	20%	20%	€ 713 400,00	€ 6 025,34
3	1213	1366	2018	14.06.2018	1213 - 457/1 1213 - 4	162,90	742500	€ 4 558,01	0%	0%	0%	20%	20%	€ 891 000,00	€ 5 469,61
4	1213	1195	2018	17.05.2018	1213 - 457/1 1213 - 4	95,57	460000	€ 4 813,23	0%	0%	0%	20%	20%	€ 552 000,00	€ 5 775,87
5	1213	2928	2017	29.11.2017	1213 - 457/1 1213 - 4	87,22	399000	€ 4 574,64	2%	0%	0%	20%	22%	€ 486 780,00	€ 5 581,06
6	1213	311	2018	18.01.2018	1213 - 457/1 1213 - 4	117,19	541500	€ 4 620,70	0%	0%	0%	20%	20%	€ 649 800,00	€ 5 544,84
7	1213	1953	2017	30.06.2017	1213 - 114/6 1213 - 1	50,39	221000	€ 4 385,79	2%	0%	0%	20%	22%	€ 269 620,00	€ 5 350,66
8	1213	1113	2016	17.03.2015	1213 - 114/6 1213 - 1	80,91	353000	€ 4 362,87	4%	0%	0%	20%	24%	€ 437 720,00	€ 5 409,96
9	1213	1113	2016	14.10.2015	1213 - 114/6 1213 - 1	90,47	419000	€ 4 631,37	4%	0%	0%	20%	24%	€ 519 560,00	€ 5 742,90
10	1209	2801	2017	23.11.2017	1209 - 887/11	62,05	306000	€ 4 931,51	2%	0%	0%	20%	22%	€ 373 320,00	€ 6 016,44
11	1213	2245	2016	15.07.2016	1213 - 547/2 1213 - 5	143,50	830000	€ 5 783,97	4%	0%	0%	20%	24%	€ 1 029 200,00	€ 7 172,13
12	1213	1879	2016	13.05.2016	1213 - 547/2 1213 - 5	163,90	1036000	€ 6 320,93	4%	0%	0%	20%	24%	€ 1 284 640,00	€ 7 837,95
13	1213	879	2016	22.12.2015	1213 - 547/2 1213 - 5	138,20	945000	€ 6 837,92	4%	0%	0%	20%	24%	€ 1 171 800,00	€ 8 479,02
14	1213	58	2017	21.12.2016	1213 - 547/2 1213 - 5	159,40	955000	€ 5 991,22	4%	0%	0%	20%	24%	€ 1 184 200,00	€ 7 429,11
der Zuschlag Sonstiges enthält die Aufwertung von einer Eigentumswohnung (Miteigentum) zu einem solitären Einfamilienhaus (Anteil 1/1)														€ 10 256 000,00	€ 6 263,89
														Mittelwert gerundet	€ 6 260,00

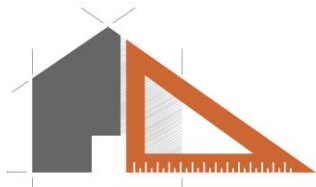
Die erhobenen Vergleichswerte wurden unter anderem mit einem Zuschlag von 20% für ein Einfamilienhaus mit einem Anteil 1/1 zu einer Eigentumswohnung mit einem Miteigentumsanteil versehen.

Es wird daher aus oben angeführten Recherchen im gegenständlichen Fall, ein Verkaufspreis an einen Eigennutzer von im Durchschnitt € 6.260,- pro m² WNFL in Ansatz gebracht.

Lage der indirekten Vergleichsobjekte (blaue Stecknadeln) / grüner Pfeil markiert die gegenständliche Lage



Daraus leitet sich ein Projektwert nach ordnungsgemäßer Fertigstellung, von gerundet **€ 1.095.500,- ab (175m² WNFL x € 6.260,-)**



6. ZUSAMMENFASSUNG

Gem. §7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert auf Grundlage der folgenden Kennziffern der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Liegenschaft:	1130 Wien – Kalmanstraße 34 / EZ 2370
Anteile:	1/1
Widmung:	Bauland – Wohngebiet [BW] – max. 25% bebaubar
Größe der Liegenschaften:	330 m ² > Gesamtfläche laut Grundbuch
Nutzung der Liegenschaft:	Wohnen – Einfamilienhaus
Nutzflächen:	die reine Wohnnutzfläche beträgt 175m ² (ohne Keller)
Verkehrswert pro m ² Nutzfläche:	€ 6.257.- pro Nutzfläche
VK pro m ² Grundstücksfläche:	€ 3.318.- (Verkehrswert pro m ² Grundstücksfläche)
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	rund 28 %

Der Verkehrswert wird vom fertigenden Sachverständigen, aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt ermittelt:

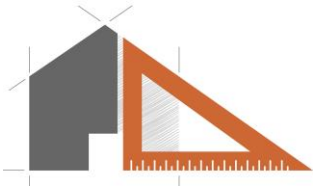
Verkehrswert gerundet (nach ordnungsgemäßer Herstellung) EURO 1.095.000,00.-
(in Worten: EURO einmillionnullfünfundneuzigtausend)

Anmerkung:

Oben ausgewiesener Verkehrswert berücksichtigt nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei der Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben, entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

7. BEILAGEN

Keine



8. SCHLUSSBEMERKUNG

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

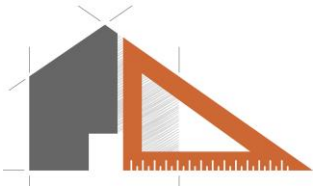
Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden keine Bodenkontamination und damit eine Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontamination und Altlasten schließen lassen. Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden. Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden von den Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

Der rechtlichen Bewertung wurden 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 waren oder sonst bekannt geworden sind.

Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt.3.3:

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass der ermittelte Verkehrswert nicht zwingend bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung – aus welchem Grund auch immer – notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden Abschlag vorzunehmen.



Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur von der Auftraggeberin und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache/Auftragssache in unmittelbaren Zusammenhang stehen.

Das gegenständliche Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den auf der Deckseite angeführten Auftraggeber erstellt. Eine Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die Weitergabe dieser Unterlagen an andere Personen bzw. Unternehmen oder eine Veröffentlichung zur Gänze oder in Teilen ist ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig.

Befund und Gutachten werden in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen des Gutachtens wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Dieses Gutachten besteht aus 45 Blatt Text, 0 Blatt Anhang und 0 Blatt Fotodokumentation (mit 0 Fotos).

Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen seiner Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt. Für entgangene Gewinne, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige bestätigt hiermit, dass das gegenständliche Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zur Vorlage bei Kreditinstituten für Finanzierungszwecke den Schätzrichtlinien der ERSTE BANK der österreichischen Sparkassen AG entspricht.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mit freundlichen Grüßen



Sachverständigenbüro für Hochbau
Vergabewesen-Bauabwicklung
und Immobilienbewertung

ING. MICHAEL MITTERMÜLLER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2551 Enzesfeld – Kreuzgasse 16
E-Mail: office@sv-mittermueller.at
Web: www.sv-mittermueller.at



SV Ing. Michael Mittermüller