

# ImmAzing® CALC

## LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Adresse:	Obersievering, Sieveringer Straße
Liegenschafts ID:	01509_62
Objekt:	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE
Katastralgemeinde:	01509 - Obersievering
Einlagezahl:	62
Kundennummer:	294204953
Finanzierungstyp:	Baufinanzierung
Bewerter (inkl. Qualifikation):	Martin Lanscha MA Externer Gutachter
Stichtag:	13.11.2024
Marktwert unbelastet/nach Fertigstellung:	2.343.000 €
Fertigstellungsgrad/ -Datum:	45,00 % / 31.07.2026
Summe aller Dienstbarkeiten:	---
Marktwert gem. Fertigstellungsgrad belastet (Arctis):	1.534.000 €
Belehnwert (%):	1.073.756 € (70,00 %)

### NUR FÜR DEN INTERNEN GEBRAUCH IM VOLKSBANKEN VERBUND

Disclaimer: Dieses Gutachten wurde ausschließlich zum Zweck der internen Nutzung im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherheiten erstellt. Zur Verwertung der hier dargestellten Informationen ist daher exklusiv der Auftraggeber berechtigt. Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Referenznummer: 60548015-5982-452c-bb39-c40a81a8ef83  
powered by: DataScience Service GmbH

## Übersicht zur Bewertung

Katastralgemeinde(n)	01509
Einlagezahl(en)	62
Besichtiger / Datum	Lanscha / 13.11.2024
Liegenschaftskategorie	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE
Baurecht / Superädifikat	Nein / Nein
Finanzierungstyp / Stichtag	Baufinanzierung / 13.11.2024
Bewertungsmethode(n)	Ertragswertverfahren
Marktwert unbelastet/nach Fertigstellung	2.343.000,00 € / 2.936,75 €/m <sup>2</sup>
Marktwert belastet/nach Fertigstellung	2.343.000,00 € / 2.936,75 €/m <sup>2</sup>
Fertigstellungsgrad / Fertigstellungsdatum	45,00 % / 31.07.2026
Marktwert belastet gemäß Fertigstellungsgrad	1.534.000,00 € (= Sicherheitenwert in arctis)
Belehnwert gemäß Fertigstellungsgrad	1.073.756,18 € (45,00 %)
Validierung VB Parametervorgaben	Alle Werte innerhalb der Parametervorgaben (Ja)
Validierung Vorschlagswerte Programm	Alle Werte innerhalb der Parametervorgaben (Ja)
Immobilienrating	Gesamtnote HOCHWERTIG
	Rating Markt (Hochwertig), Rating Standort (Hochwertig), Rating Objekt (Hochwertig), Rating Cash Flow (Hochwertig)
Sachwertverfahren Ergebnis	2.324.697,25 € / 8.741,44 €/m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude / Baujahr / fiktives Baujahr	Hochwertig / 2024 / 2024
Grundstückswert (€) / Bauwert (€)	871.500,00 € / 1.452.697,25 €
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ) / Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )	249,00 m <sup>2</sup> / 3.502,01 €/m <sup>2</sup>
Gebäudefläche (m <sup>2</sup> ) / Bauwert (€/m <sup>2</sup> )	265,94 m <sup>2</sup> / 5.464,38 €/m <sup>2</sup>
Zubehör	189.482,25 €
Ertragswertverfahren Ergebnis	2.342.972,00 € / 8.810,15 €/m <sup>2</sup>
Fiktiv / Marktmiete / Angesezte Miete	265,94 m <sup>2</sup> / 14,58 €/m <sup>2</sup> / 21,92 €/m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> ) / Angesezte Miete	265,94 m <sup>2</sup> / 21,92 €/m <sup>2</sup> /Monat
Jahresrohertrag	69.943,08 € / 21,92 €/m <sup>2</sup> /Monat
Jahresreinertrag (exkl. Bewirtschaftungskosten)	59.430,42 € / 18,62 €/m <sup>2</sup> /Monat
Angesezter Liegenschaftszins / Restnutzungsdauer	2,25 % / 80 Jahre
Instandhaltungskosten (€) / Wert pro m <sup>2</sup>	526,34 € / 1,98 €/m <sup>2</sup> /Monat
Bruttoanfangsrendite % / Bewertungsmethode	2,99 % / Ertragswertverfahren
Nachhaltiger operativer Ertrag / Operativer Ertrag Art	1.470.972,00 €
Anzahl Zimmer / Anzahl Stellplätze	0 Zimmer / 0 Stellplätze
Bilder und Dokumente	Titelbild (Ja), Sonstige (Ja), Pläne (Ja), Kaufvertrag (Nein), Dokumente (Ja), Energieausweis (Nein), Baubeschreibung (Ja), Grundbuch (Ja), Objektbefund (Ja)

### Allgemeine Anmerkung aus Methodik & Text:

8.5.2024/ETF:

lediglich voraussichtl. Fert.st.datum mit 07/2026 ergänzt - sonst nur "Rahmenprüfung" hinsichtlich richtiger Kategorisierung, Belehnensatz etc (keine substantielle Prüfung hinsichtlich Marktrecherche, Vergleichswerte adäquat etc)  
Parifizierung und plangemäße Fertigstellung wird angenommen, MW Ermittlung fiktiv nach Fertigstellung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Angaben und Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Grundbuchauszug.....	4
1.2 Auftraggeber.....	6
1.3 Auftrag und Zweck der Bewertung.....	6
1.4 Bewertungsgegenstand.....	6
1.5 Bewertungsstichtag.....	6
1.6 Tag der Befundaufnahme.....	6
1.7 Anwesende bei der Befundaufnahme.....	6
<b>2 Befund.....</b>	<b>7</b>
2.1 Makrostandort.....	7
2.2 Statistische Daten.....	8
2.3 Bebauung.....	14
2.4 Rechtliche & vertragliche Situation (Allgemein).....	15
<b>3 Wertermittlung.....</b>	<b>26</b>
3.1 Bodenwert.....	26
3.2 Ertragswert.....	26
3.3 Rechte und Lasten.....	32
3.4 Übersicht der Bewertungsverfahren.....	32
<b>4 Anhang.....</b>	<b>34</b>
4.1 Sonstige.....	34
4.2 Plan.....	40
4.3 Dokumente.....	41
4.4 Baubeschreibung.....	45
<b>5 Disclaimer.....</b>	<b>53</b>

# 1 Allgemeine Angaben und Grundlagen

## 1.1 Grundbuchauszug

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.  
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01509 Obersievering EINLAGEZAHL 331  
BEZIRKSGERICHT Döbling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 872/1976

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
80	Gärten(10)	54	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

1 ANTEIL: 1/1

Stadt Wien

ADR: Rathaus , 1082

a 2680/1914 Eigentumsrecht

b 872/1976 Namensänderung

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

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuchauszug vom: 12.03.2024 13:13:01

---

Grundstücksinformation erstellt am: 12.03.2024 (Quelle: Grundbuch-Compass)

Der Rechtsbestand ist unverändert.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.  
Kontakt: [servicedesk@compass.at](mailto:servicedesk@compass.at) | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

## 1.2 Auftraggeber

Auftraggeber	Fischer Gerd
--------------	--------------

## 1.3 Auftrag und Zweck der Bewertung

Bewertungsart	Folgebewertung
Grund der Bewertung	Darlehensantrag

## 1.4 Bewertungsgegenstand

Adresse	Obersievering, Sieveringer Straße
Objektart	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE
Referenznummer	60548015-5982-452c-bb39-c40a81a8ef83
KG	01509 - Obersievering
EZ	62

## 1.5 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag	13.11.2024
--------------------	------------

## 1.6 Tag der Befundaufnahme

Besichtigungsdatum	13.11.2024
--------------------	------------

## 1.7 Anwesende bei der Befundaufnahme

Name des Besichtigers	Lanscha
-----------------------	---------

## 2 Befund

### 2.1 Makrostandort

#### 2.1.1 Verkehrstechnische Erreichbarkeit

#### 2.1.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Sievering	49	1
Bushaltestelle	Gspöttgraben	222	5
Bahnhof	Wien Oberdöbling	2.312	47
Bahnhof	Wien Krottenbachstraße	2.446	49
U-Bahn	Nußdorfer Straße	3.701	> 60
U-Bahn	Heiligenstadt	3.711	> 60
Flughafen	Flughafen Wien-Schwechat	23.669	

#### 2.1.3 Tankstellen und KFZ Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Elektrotankstelle	19. Bezirk Döbling Sieveringer Straße	201	1
Parkplatz	Himmelstraße	652	2
Autowerkstatt	Beranek Inh Edith Reitinger	955	3
Autowaschanlage	Pico Bello	984	3
Tankstelle	Turmol	986	3
Parkplatz	Am Cobenzl	1.126	3
Autobahnanschluss	Gürtelbrücke	3.812	10

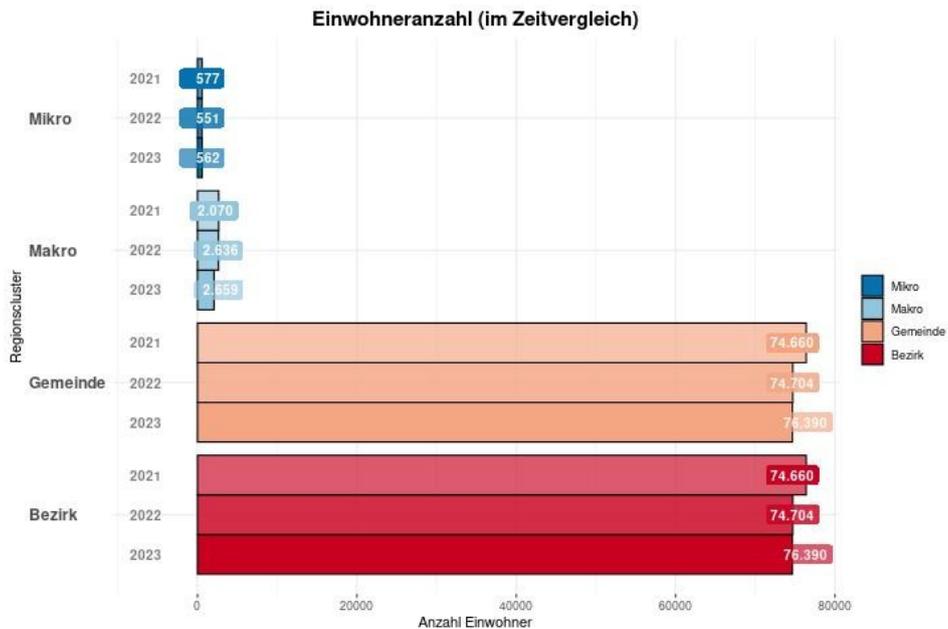
Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	Semmelweis Ignaz Frauenklinik	2158	44
Gesundheit	Allgemeinarzt	Doktor Johanna Franz	564	12
Shopping	Markt	BILLA	865	18
Bildungseinrichtungen	Schule	Polytechnische Schule	3383	> 60
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Die Gatschhüpfer	799	16
Essen & Trinken	Restaurant	Zur Agnes	19	1
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Bank Austria	1162	24
Freizeit	Park- und Erholungsfläche	Blindengarten	427	9
Freizeit	Museum	Geymüllerschloß	1379	28
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Ukrainische Botschaft	2325	47

## 2.2 Statistische Daten

### 2.2.1 Demographische Daten (Übersicht)

Attribut	Wert
Bevölkerung absolut	73.908
Anteil der Personen unter 15 Jahren	14 % [10.125]
Anteil der Personen über 65 Jahren	22 % [16.186]
Anteil ausländischer Staatsangehöriger	27 % [19.807]
Erwerbstätigenquote der 15 bis 64-Jährigen	66 % [48.705]
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	9 % [6.504]
Anteil der Personen mit Abschluss (Lehre, Matura)	48 % [35.180]
Anteil der Personen mit Universitätsabschluss	34 % [25.498]
Anteil der Auspendler an den Erwerbstätigen am Wohnort	10 % [7.760]
Zahl der Privathaushalte	36.141
Durchschnittliche Haushaltsgröße (in Personen)	2
Zahl der Familien	18.134
Unternehmen	7.178
Arbeitsstätten	7.749
Beschäftigte in den Arbeitsstätten	37.056

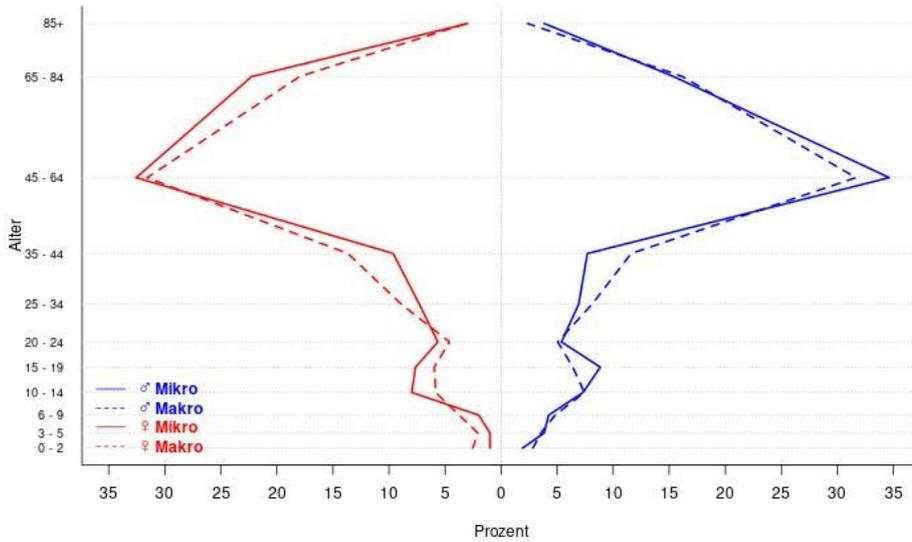
### 2.2.2 Einwohner & Haushaltsgrößen



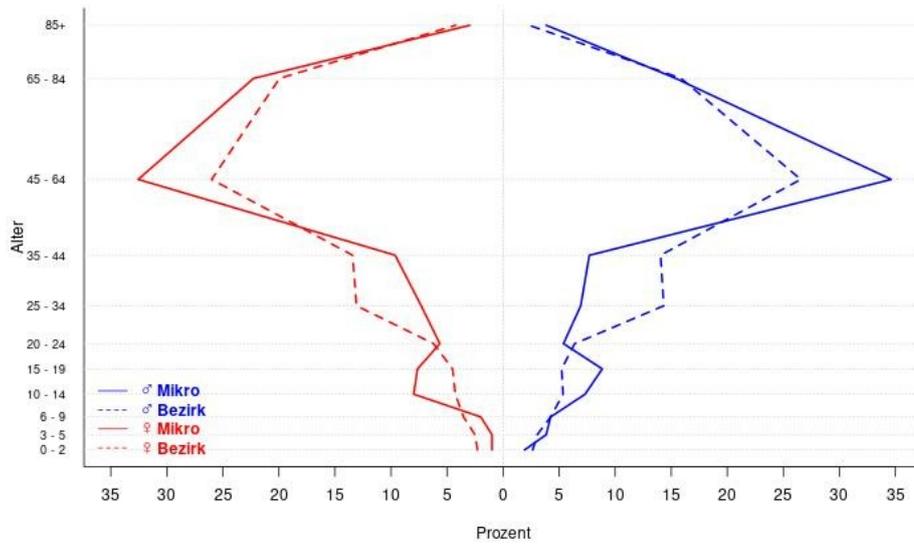
### Haushaltsgrößen



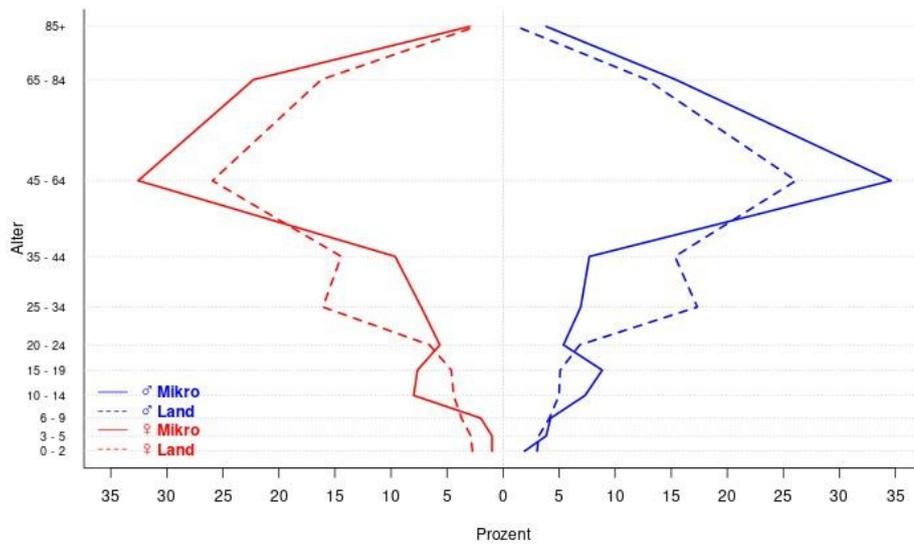
### Altersverteilung nach Geschlecht



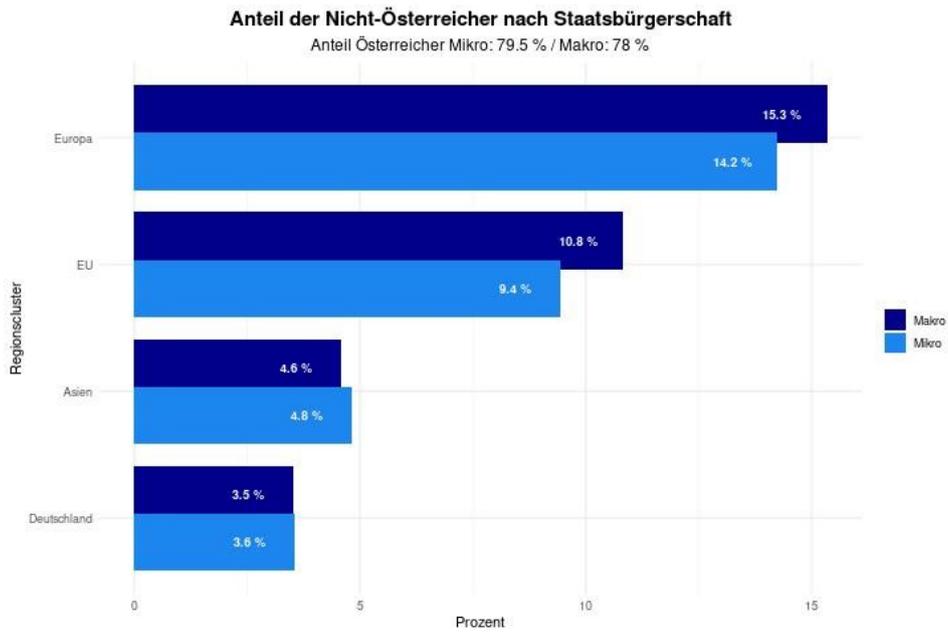
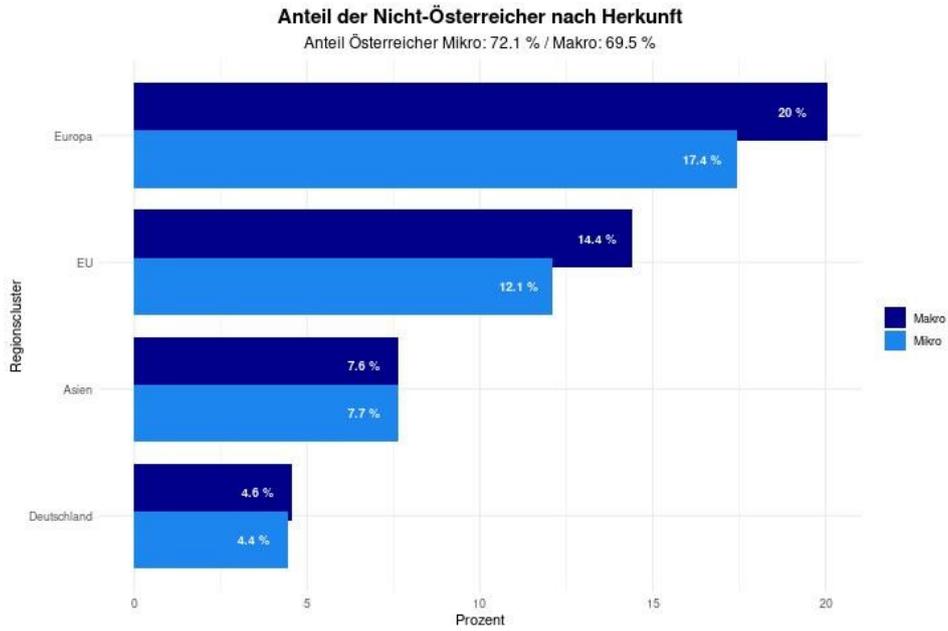
Altersverteilung nach Geschlecht



Altersverteilung nach Geschlecht

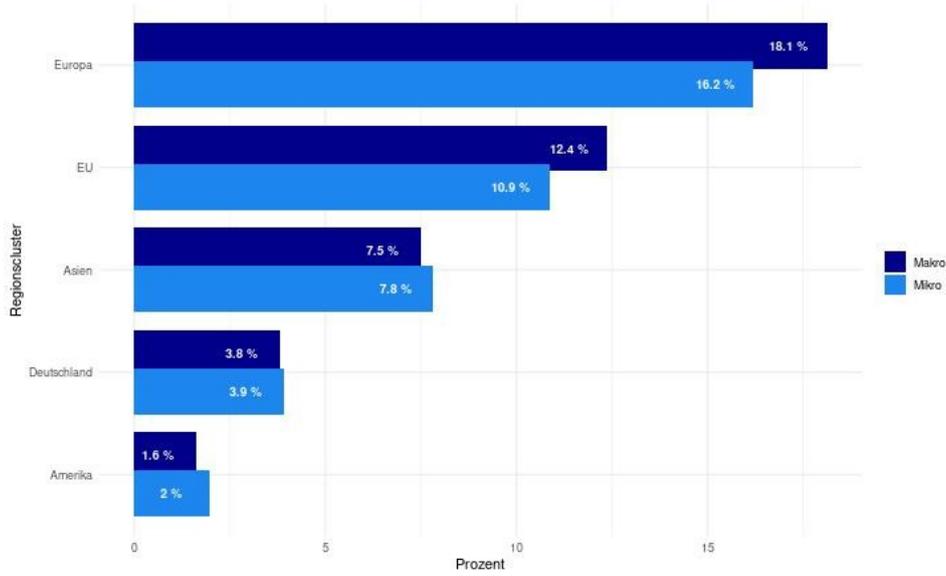


## 2.2.3 Herkunftsland und Staatsangehörigkeit



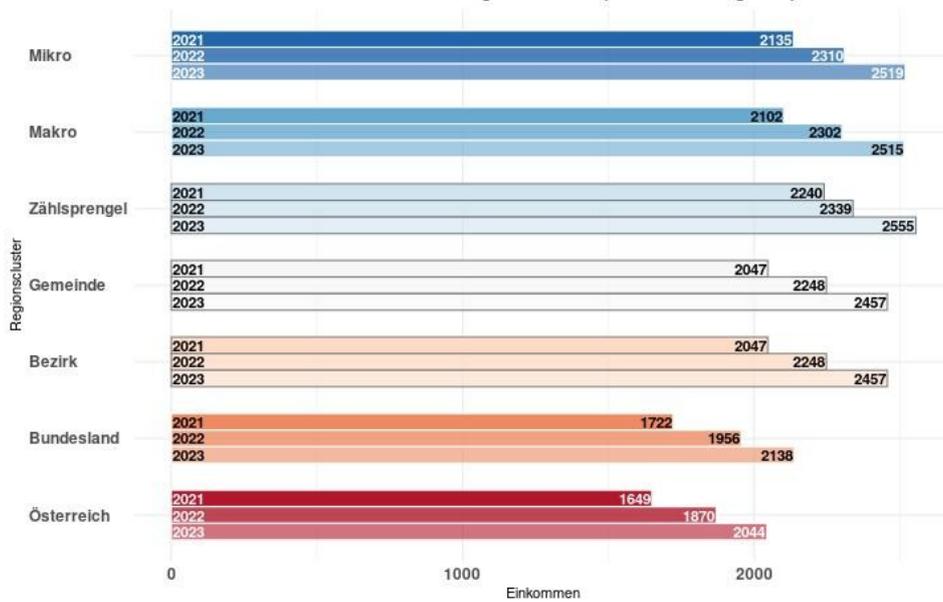
### Anteil der Nicht-Österreicher nach Geburtsland

Anteil Österreicher Mikro: 73.5 % / Makro: 71.5 %



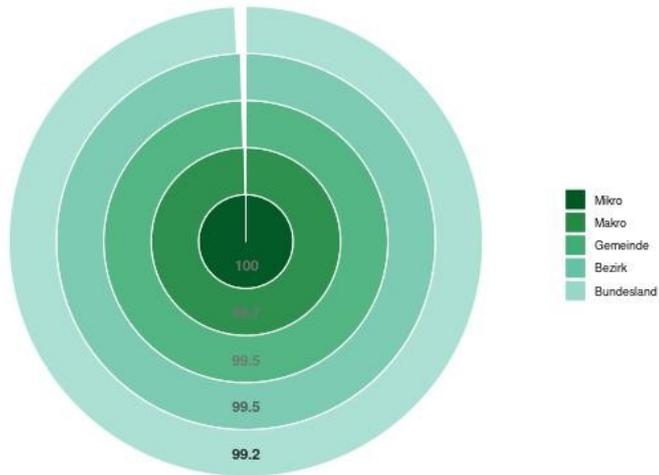
## 2.2.4 Kaufkraft

### Einkommen nach Regionscluster (mit Jahresvergleich)



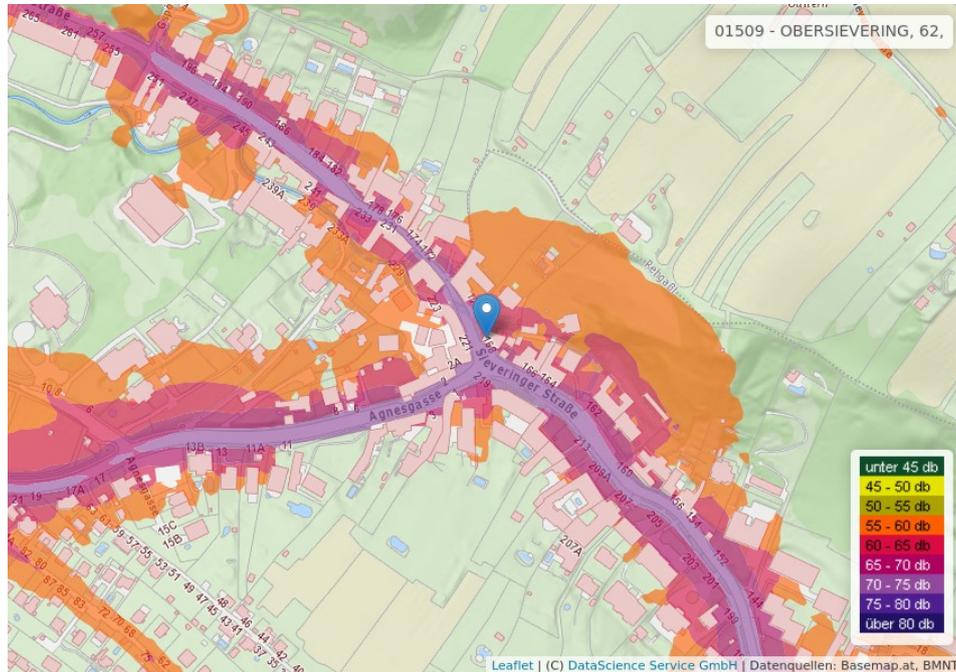
## 2.2.5 Gebäude

Anteil von Wohngebäuden



## 2.2.6 Lärmkarte

### 2.2.6.1 Lärmkarte 24h – gemittelt



### 2.2.6.2 Lärmkarte Nacht



## 2.3 Bebauung

### 2.3.1 TOP2

#### 2.3.1.1 Objekt № 1

Gebäudeart	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE
Anzahl (Stück)	1
Fläche	97.54 / m <sup>2</sup> (WNFI)
Durchschnittliche Raumhöhe	Normal
Baujahr	2024
Bauweise und Ausstattung	Hochwertig
Fertigstellungsgrad	45,00 %

### 2.3.2 TOP1

#### 2.3.2.1 Objekt № 1

Gebäudeart	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE
Anzahl (Stück)	1
Fläche	168.4 / m <sup>2</sup> (WNFI)
Durchschnittliche Raumhöhe	Normal
Baujahr	2024
Bauweise und Ausstattung	Hochwertig
Fertigstellungsgrad	45,00 %

## 2.4 Rechtliche & vertragliche Situation (Allgemein)

**IMMO**  
CONTRACT

Partner der  
**VOLKSBANK**

### Befund

#### **Zweck der Bewertung**

Liegenschaftsbewertung für bankinterne Zwecke

Auftrag v. Nov. 2024

Folgebewertung

#### **Gegenstand der Bewertung**

Gegenständlich ist die Bewertung der Liegenschaft „Sieveringer Straße 168, 1190 Wien“, hinsichtlich einer etwaigen Vermietung nach erfolgtem Umbau und Sanierung.

#### **Befundaufnahme**

Die örtliche Besichtigung und Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten der Liegenschaft samt Erstellung einer Fotodokumentation erfolgte am Stichtag.

Bei der Besichtigung waren nachfolgende Personen zugegen: die Sachverständigen

Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge der Befundaufnahme vollständig begangen werden

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert einerseits festgestellte objektive Tatsachen und Informationen sowie die Beurteilung durch den Gutachter. 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.

#### **Grundlagen und Unterlagen**

- Grundbuchauszug
- Kataster
- Flächenwidmung
- Einreichplan
- Baubescheid
- Anzeige Baubeginn
- Anzeige Bauführer
- Anzeige Prüflingenieur

#### **Disclaimer**

Diese Bewertung wird unter den zum Stichtag aktuellen im **VB Verbundhandbuch Sicherheitenmanagement\*** spezifizierten Qualitätskriterien, den Vorgaben zum Befundaufbau und den Anforderungen an die Unabhängigkeit bei der Verkehrswertermittlung einer Liegenschaft erstellt.

\*zuletzt seitens der Volksbank an die IMMOcontract übermittelte Version

Das Gutachten dient ausschließlich zum Zweck der internen Nutzung im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherheiten. Zur Verwertung der hier dargestellten Informationen ist daher exklusiv der Auftraggeber berechtigt.

Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder

**IMMO**  
CONTRACT

Partner der  
 **VOLKSBANK**

Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Diese Bewertung gründet sich ausschließlich auf die als Grundlagen angeführten Unterlagen und Informationen, sie erfolgt insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Es erfolgten mit Ausnahme der Besichtigung der Liegenschaft keine weiteren Erhebungen. Es wird bei der Bewertung grundsätzlich von baubehördlich konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig sind. Eine Überprüfung der tatsächlichen Nutzflächen bzw. Kubaturen in der Natur bzw. die Vermessung der Liegenschaft wurde nicht beauftragt. Eine Funktionsprüfung technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Ein etwaiges Kontaminierungsrisiko wird in die Bewertung grundsätzlich nicht einbezogen. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht erfasst. Diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, bleibt das Recht vorbehalten, Wert beeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Der ermittelte Verkehrswert gibt somit den Geldwert der Liegenschaft wider, der zum Stichtag der Bewertung am wahrscheinlichsten am Realitätenmarkt erzielbar ist. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Sicherheitenkategorien und der maximale Belehntwertsatz unverbindlich angegeben werden, die letztgültige Zuordnung obliegt dem Auftraggeber.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der als Grundlage für die Bewertung zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen sowie für eventuelle Fehler / Bugs der Bewertungssoftware ImmAzing und daraus resultierende fehlerhafte Berechnungen bzw. Ergebnisse übernehmen die Sachverständigen keinerlei Haftung.

**Lagebeschreibung**

Ortsrand

Seitenstraße

Öffentliche Verkehrsanbindung: lokale Busverbindungen

Gefahrenzone: HQ30 (Erbsenbach)



Immissionen: ortsübliche Immissionen

**Lagebeurteilung**

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann wie folgt beurteilt werden:

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Geschäftslage (Handel)			X	
Bürolage (Office)			X	
Gewerbelage			X	
Tourismuslage	X			
Wohnlage (Residential)	X			
Individualverkehr	X			
Öffentlicher Verkehr		X		
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund		X		
Parkgaragenverfügbarkeit			X	
Nähe zum Stadtzentrum		X		
Immissionsbelastungen		X		
<b>BEWERTUNG DER LAGE GESAMT</b>	X			

### Grundbuchstands

Eingetragene Dienstbarkeiten sind - soweit von Wertrelevanz und soweit die entsprechenden Urkunden vom Auftraggeber vorgelegt wurden - in die Bewertung eingeflossen.

Außerbüchliche Rechte oder sonstige Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-)Lastenfreiheit.

### Auszug aus der Katastermappe/Orthofoto

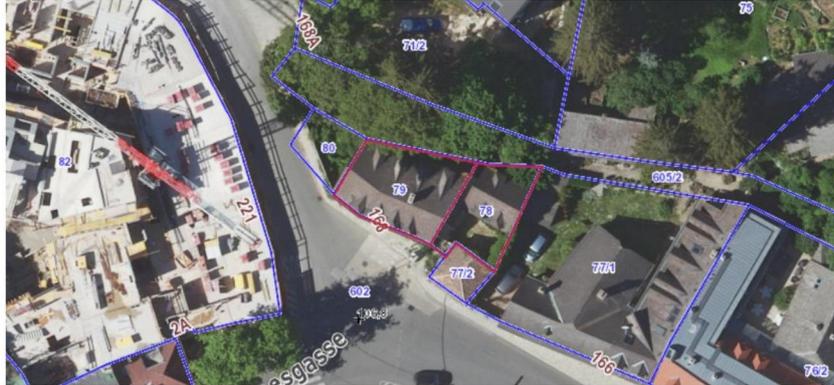


Abbildung: DKM

### Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Bauland-Wohngebiete, Bauklasse I, höhenbeschränkt 4,5 m, geschlossene Bauweise





### Anschlüsse

Ortsübliche Aufschließung und Versorgung der Liegenschaft.

### Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet.

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 19.,Döbling
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Obersievering (1509)
Grundstück	78

---

Information:

---

Das Grundstück 78 in Obersievering (1509) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 19.,Döbling
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Obersievering (1509)
Grundstück	79

---

Information:

---

Das Grundstück 79 in Obersievering (1509) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 19.,Döbling
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Obersievering (1509)
Grundstück	80

---

Information:

---

Das Grundstück 80 in Obersievering (1509) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Quelle: www.umweltbundesamt.at



**Erläuterungen:**

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Ablagerungen 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 Altlagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Wertberichtigung nach sich ziehen.

**Gebäudedaten**

**Beschreibung**

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom Gutachter aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt und nachfolgend zusammengestellt und beschrieben:

Bestehendes Wohnhaus (KG, EG, DG), Baujahr vor 1900, Massivbauweise; Fassaden glatt; Satteldach mit Faserzement-Rhombusdeckung; Fenster/Türen aus Holz;

Es wird ein ebenerdiger Zubau, anschließend an die rechte Grundgrenze, errichtet. Weiters werden zwei gartenseitige Gauben hergestellt und die Raumteilungen und Raumwidmungen sowie Fenster- und Türöffnungen abgeändert. (Baubewilligung gemäß § 70 BO)

Des Weiteren werden je ein Balkon an der gartenseitigen Gebäudefront und an der westlichen Gebäudefront, über die EZ 331 der Kat. Gemeinde Obersievering ragend, sowie Türöffnungen für die Erschließung der Balkone hergestellt. (Baubewilligung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf).

Es werden zwei Wohneinheiten mit Doppelhauscharakter eingebaut.

Bauqualität	x	Beschreibung
hochwertig	x	
mittel		
einfach		

Außenanlagen	x	Beschreibung
aufwändig		
durchschnittlich	x	
einfach		

### Flächenaufstellung und Bestandssituation

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen weist das gegenständliche Objekt nach geplanter Bauführung folgendes Flächenausmaß auf:

WNFL TOP 1		WNFL TOP 2	
E1:	68,69 m <sup>2</sup>	E1:	70,59 m <sup>2</sup>
E2:	99,71 m <sup>2</sup>	E2:	26,95 m <sup>2</sup>
<b>E1+E2:</b>	<b>168,40 m<sup>2</sup></b>	<b>E1+E2:</b>	<b>97,54 m<sup>2</sup></b>
BALKON:	17,20 m <sup>2</sup>	BALKON:	4,10 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	3,57 m <sup>2</sup>	TERRASSE:	18,90 m <sup>2</sup>
GARTEN:	22,30 m <sup>2</sup>	GARTEN:	18,60 m <sup>2</sup>
KELLER:	21,15 m <sup>2</sup>	HOF:	10,65 m <sup>2</sup>



Das Diagramm zeigt einen Grundriss des Gebäudes mit verschiedenen Flächenbereichen wie E1, E2, Balkon, Terrasse, Garten, Keller und Hof. Es sind auch die umliegenden Straßen (Sieveringer Str., Brunngasse) und die Bäche (BACH) eingezeichnet. Zusätzliche Informationen im Diagramm: Ggf. E2, 331; ANTEIL: 1/1; Stadt Wien, Rathaus; 1082 Wien; Ggf. 605/2, E2; ANTEIL: 1/1; MA 45 Wassert; 605/2 Wilhelmstr; 1160 Wien; 71/2; 71/2; 79; 159; 76; 300; 122.

Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen, sofern nicht anders angeführt. Es wird das vorliegende Flächenausmaß für die Bewertung herangezogen, eine Gewähr für die Korrektheit der Flächen kann jedoch nicht übernommen werden.

### Beurteilung der Grundrisskonzeption

Grundriss-Konzeption	x	Beschreibung
flexibel/vielseitig verwendbar	x	
eingeschränkt verwendbar		
stark eingeschränkt		

### Energieeffizienz

Klasse: k.A.; es liegt kein Energieausweis vor.

### Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als **projektiert** festgestellt.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

Sehr gut:	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut:	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel:	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden
Schlecht:	Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht:	Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

### Baumängel bzw. Bauschäden

Da es sich um eine umfassende Sanierung handelt wird von einem mängelfreien Zustand (ordnungsgemäße Fertigstellung) ausgegangen.



### Ertragssituation

Zum Bewertungsstichtag liegen keine Mietverträge vor, es werden für die Berechnung auftragsgemäß fiktive ortsübliche Mieten unter Berücksichtigung von Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, geplanter hochwertiger Ausstattung und Zustand (Erstbezug n. Umbau/Sanierung) angesetzt. Aufgrund des Gesamtensembles, welches nur aus zwei Wohneinheiten mit Außen-/Freiflächen besteht, können Doppelhäuser als Referenzobjekte ebenso wie Wohnungen herangezogen werden.

Dies ergibt folgende Ertragssituation wohnungsweise.

Bestandgegenstand	NF m <sup>2</sup>	HMZ €/m <sup>2</sup>	HMZ €/Monat
TOP 1	168,40	21,00	3.536,40
TOP 2	97,54	23,50	2.292,19
Summe	265,94		5.828,59



## Bewertungsansätze

### **Bewertungsmethode**

Aufgrund der Charakteristik der gegenständlichen Liegenschaft wird der Verkehrswert mittels **Ertragswertverfahren** ermittelt.

Definition der Bewertungsverfahren - siehe Liegenschaftsbewertungsgesetz.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert wird auf Basis

der Grundstückspreise der aktuellen GEWINN-Grundstückspreis-Übersicht ermittelt.

Demnach sind Preise zwischen € 1.200 und € 3.000 pro m<sup>2</sup> für den unbebauten Grund als ortsüblich angemessen zu bezeichnen. Es wird der obere Grenzwert gewählt, aufgrund der herausragenden Lage wird eine Marktanpassung von +20% durchgeführt.

### **Fertigstellungsgrad**

Der Fertigstellungsgrad wird anhand des am Tag der Besichtigung festgestellten Baufortschritts unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit der Gebäude augenscheinlich geschätzt. Der festgestellte Baufortschritt ist nicht als technische Qualitätskontrolle zu verstehen, er dient ausschließlich der Einschätzung des Wertzuwachses der Liegenschaft auf Grund des Projektfortschrittes bzw. der Bauarbeiten unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bauausführung und Fertigstellung.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Zinssatz wird in der Bewertung unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, aufgrund objektspezifischer Faktoren (wie z.B. Zustand und Ausstattung des Objektes, Mieterstruktur, Mietsteigerungspotential, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge, Investitionsrisiko, etc.) sowie aufgrund der aktuellen Situation am Immobilienmarkt festgesetzt (gewählte Zinssätze siehe Gutachten).

### **Ergänzende Erläuterungen**

Projektbewertungen bzw. der Verkehrswert nach Fertigstellung verstehen sich ausschließlich unter der hypothetischen Annahme der Fertigstellung des Projektes zum Stichtag, es werden keine neuen Werte geschaffen oder Prognoseberechnungen erstellt.



## Markteinschätzung

Vermietbarkeit	x	Anmerkungen
sehr leicht / sehr gut		
leicht / gut	x	
wahrscheinlich / mittel		
unwahrscheinlich / schlecht		
nein / nicht gegeben		

Drittverwendungsfähigkeit	x	Anmerkungen
sehr leicht		
leicht	x	
wahrscheinlich		
unwahrscheinlich		
nein		

Verkäuflichkeit / Nachfrage	x	Anmerkungen
sehr gut		
gut		
mittel	x	
schlecht		
sehr schlecht		
Geschätzte Verwertungszeit in Monaten	12-18	

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass potentielle Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf den Immobilienmarkt zum Stichtag nicht abschätzbar bzw. quantifizierbar sind. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass allfällige negative Auswirkungen in diesem Zusammenhang nur temporär bestehen und somit keinen nachhaltigen wertrelevanten Einfluss auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

## Schlussbemerkung

Der ausgewiesene Verkehrswert versteht sich auftragsgemäß unter der Voraussetzung der ordnungsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der projektierten Wohnhausanlage.

## 2.4.1 TOP1

### 2.4.1.1 Objekt № 1

Restlaufzeit Mietvertrag (Jahre)	5
Aktuelle Nutzung	Fiktiv

### 2.4.1.2 Objekt № 2

Restlaufzeit Mietvertrag (Jahre)	5
Aktuelle Nutzung	Fiktiv



Methode zur Gewichtung von LZ & RND	ang. Liegenschaftszins (Vorschlag)	ang. Restnutzungsdauer (Vorschlag)	Vervielfältiger
Reinertrag	2,25 % (2,25 %)	80 Jahre (80 Jahre)	36,9498

Ertragswert der baul. Anlagen	Over-/ Underrent	Ertragswert der baul. Anlage (inkl. Over-/ Underrent)	Wertminderung wg. Mängel, Schäden, Reperaturbedarf	Bodenwert ohne Reserven
1.470.972,00 €	-	1.470.972,00 €	-	872.000,00 €

Bodenwertreserven	Ertragswert nach sonstigen Wertbeeinflussungen	Übernahme des Marktwertes aus DCF	DCF Wert	Gerundeter Ertragswert nach sonstigen Wertbeeinflussenden Umständen
-	2.342.972,00 €	Nur Ertragswert	-	2.343.000,00 €

Ertragswert pro m <sup>2</sup>	Bruttoanfangsrendite über Vertragsmiete p.a.	Bruttoanfangsrendite über ang. Nettomiete p.a.	Erwerbs-Nebenkosten	Nettoanfangsrendite
8.810,15 €/m <sup>2</sup>	-	2,99 %	-	2,54 %

### 3.2.2 Übersicht Gebäude

Gebäude-name	Fläche	Stück	Jährl. ang. Miete	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag	Fiktiver Ertragswert
TOP1	168,40 m <sup>2</sup>	1 Stück	42.436,80 €	6.545,71 €	35.891,09 €	1.414.960,00 €
TOP2	97,54 m <sup>2</sup>	1 Stück	27.506,28 €	3.966,95 €	23.539,33 €	928.010,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>265,94 m<sup>2</sup></b>	<b>2 Stück</b>	<b>69.943,08 €</b>	<b>10.512,66 €</b>	<b>59.430,42 €</b>	<b>2.342.970,00 €</b>

### 3.2.3 Übersicht Nutzung

Nutzung	Miete Aus	Nettonutzfläche	Stück	Jahresreinertrag
Fiktiv		168,40 m <sup>2</sup>	1 Stück	35.891,09 €
Fiktiv	Fläche	97,54 m <sup>2</sup>	1 Stück	23.539,33 €

### 3.2.4 Kommentar zum Ertragswert

Keine Anmerkungen

### 3.2.5 Berechnungsübersicht

#### 3.2.5.1 TOP1

-				
Angesetzte Nettomiete / Monat	1 Stück à 168,40 m <sup>2</sup> (WNFI)	21,00 €/Stück		3.536,40 €
Rohertrag / Jahr				42.436,80 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				-6.545,71 €
Korrigierter Jahresreinertrag				<b>35.891,09 €</b>

#### 3.2.5.2 TOP2

-				
Angesetzte Nettomiete / Monat	97,54 m <sup>2</sup> (WNFI)	23,50 €/m <sup>2</sup>		2.292,19 €
Rohertrag / Jahr				27.506,28 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				-3.966,95 €
Korrigierter Jahresreinertrag				<b>23.539,33 €</b>

### 3.2.6 Gesamt

Jahresrohertrag	69.943,08 €
Bewirtschaftungskosten	-10.512,66 €
Sonstige Kosten	-
Gebäudereinertrag	59.430,42 €
Liegenschaftszins	2,25 %
Restnutzungsdauer	80 Jahre
Vervielfältiger	36,9498
Bodenverzinsung	-19.620,00 €
Jahresreinertrag der baul. Anlagen	39.810,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	1.470.972,00 €
Over- Underrent	-
Ertragswert der baul. Anlagen inkl. Over- Underrent	1.470.972,00 €
Wertminderung wg Mängel Schäden oder rückgestautem Reperaturbedarfs	-
Bodenwert ohne Reserve	872.000,00 €
Bodenwertreserven	-
<b>Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen</b>	<b>2.342.972,00 €</b>
<b>Zu- Abschläge (€)</b>	-
<b>Zu- Abschläge (%)</b>	-
<b>Ertragswert</b>	<b>2.342.972,00 €</b>

### 3.2.7 Details zum Ertragswert

#### 3.2.7.1 TOP1

##### 3.2.7.1.1 Zusammenfassung TOP1

Objekt	Gebäudeart	Fläche / Einheiten	Stück	Jährl. ang. Nettomiete	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag	Fiktiver Ertragswert
-	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE	168,40 m <sup>2</sup>	1	42.436,80 €	-6.545,71 €	35.891,09 €	1.414.960,00 €
<b>Gesamt</b>	-	168,40 m <sup>2</sup>	1	42.436,80 €	-6.545,71 €	35.891,09 €	1.414.960,00 €

##### 3.2.7.1.2

#### Mietobjekt

<b>Gebäudeart</b>	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE	<b>Anzahl der Einheiten</b>	168,40 m <sup>2</sup> (WNFI)
<b>Grundstück</b>	-	<b>Anzahl Stück</b>	1 Stück
<b>Rating</b>	Hochwertig	<b>Vertragsmiete € / Monat</b>	-
<b>Standort</b>	Hochwertig	<b>Vertragsmiete gesamt € / Monat</b>	-
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Fiktiv	<b>Vertragsmiete / Jahr</b>	-
<b>Objekt ist Zubehör?</b>	Objekt ist kein Zubehör	<b>Angesetzte Nettomiete / Monat (Vorschlag)</b>	21,00 (14,58) €/Stück
<b>Herstellungskosten</b>	799.900,00 €	<b>Angesetzte Nettomiete gesamt / Monat</b>	3.536,40 €
<b>Restnutzungsdauer</b>	80 Jahre	<b>Angesetzte Nettomiete gesamt / Jahr</b>	42.436,80 €
<b>Beschreibung</b>	-		

#### Liegenschaftszins

<b>Liegenschaftszins (Range)</b>	0,50 % (0,5 - 2,5 %)	<b>Angesetzter Liegenschaftszins</b>	2,25 %
----------------------------------	----------------------	--------------------------------------	--------

Begründung	-
------------	---

### Vertragslaufzeit / Over- Underrent

Mietvertragsbeginn	-	Over- Underrent / Jahr	-
Mietvertragsende	-	Over- Underrent gesamt	-
Restlaufzeit Mietvertrag	5 Jahre	Anteil	100,00 %
Vervielfältiger	4,6795	Angesetzter Over-Underrent gesamt	-

### Bewirtschaftungs- und sonstige Kosten

Kosten		Vorschlagswert	Angesetzter Relativwert	Angesetzter Wert pro Jahr
Instandhaltungskosten	Gering	0,50 % der Herstellungskosten	0,50 %	3.999,50 €
Verwaltungskosten	Gering	0,50 % des Jahresrohertrags	1,00 %	424,37 €
Mietausfallswagnis	Erhöht	4,00 % des Jahresrohertrags	5,00 %	2.121,84 €
Modernisierungskosten	-	-	-	-

Nicht umlagefähige Betriebskosten Basis (m <sup>2</sup> )	-
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-
Nicht Umlagefähige Betriebskosten / Jahr	-
Sonstige Kosten pro Jahr	-
Beschreibung Sonstige Kosten	-

### Ergebnis

Jahresrohertrag	42.436,80 €
Bewirtschaftungskosten	6.545,71 €
Jahresreinertrag	35.891,09 €
Korrigierter Jahresreinertrag	35.891,09 €
Anteil am Jahresreinertrag	60,39 %
Restnutzungsdauer laut Sachwert	80 Jahre
Vervielfältiger (Restnutzungsdauer)	36,9498
Anteil am Vervielfältiger (Restnutzungsdauer)	50,00 %
Gewichteter Liegenschaftszins	1,36 %
Gewichtete Restnutzungsdauer	48,31 Jahre
<b>Fiktiver Ertragswert gerundet</b>	<b>1.414.960,00 €</b>

## 3.2.7.2 TOP2

### 3.2.7.2.1 Zusammenfassung TOP2

Objekt	Gebäudeart	Fläche / Einheiten	Stück	Jährl. ang. Nettomiete	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag	Fiktiver Ertragswert
-	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE	97,54 m <sup>2</sup>	1	27.506,28 €	-3.966,95 €	23.539,33 €	928.010,00 €
<b>Gesamt</b>	-	97,54 m <sup>2</sup>	1	27.506,28 €	-3.966,95 €	23.539,33 €	928.010,00 €

### 3.2.7.2.2

#### Mietobjekt

<b>Gebäudeart</b>	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE	<b>Anzahl der Einheiten</b>	97,54 m <sup>2</sup> (WNFI)
<b>Grundstück</b>	-	<b>Anzahl Stück</b>	-
<b>Rating</b>	Hochwertig	<b>Vertragsmiete € / Monat</b>	-
<b>Standort</b>	Hochwertig	<b>Vertragsmiete gesamt € / Monat</b>	-
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Fiktiv	<b>Vertragsmiete / Jahr</b>	-
<b>Objekt ist Zubehör?</b>	Objekt ist kein Zubehör	<b>Angesetzte Nettomiete / Monat (Vorschlag)</b>	23,50 (14,58) €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>	463.315,00 €	<b>Angesetzte Nettomiete gesamt / Monat</b>	2.292,19 €
<b>Restnutzungsdauer</b>	80 Jahre	<b>Angesetzte Nettomiete gesamt / Jahr</b>	27.506,28 €

Beschreibung	-
--------------	---

#### Liegenschaftszins

<b>Liegenschaftszins (Range)</b>	0,50 % (0,5 - 2,5 %)	<b>Angesetzter Liegenschaftszins</b>	2,25 %
----------------------------------	----------------------	--------------------------------------	--------

Begründung	-
------------	---

#### Vertragslaufzeit / Over- Underrent

<b>Mietvertragsbeginn</b>	-	<b>Over- Underrent / Jahr</b>	-
<b>Mietvertragsende</b>	-	<b>Over- Underrent gesamt</b>	-
<b>Restlaufzeit Mietvertrag</b>	5 Jahre	<b>Anteil</b>	100,00 %
<b>Vervielfältiger</b>	4,6795	<b>Angesetzter Over- Underrent gesamt</b>	-

#### Bewirtschaftungs- und sonstige Kosten

Kosten		Vorschlagswert	Angesetzter Relativwert	Angesetzter Wert pro Jahr
<b>Instandhaltungskosten</b>	Gering	0,50 % der Herstellungskosten	0,50 %	2.316,58 €
<b>Verwaltungskosten</b>	Gering	0,50 % des Jahrertrags	1,00 %	275,06 €
<b>Mietausfallswagnis</b>	Erhöht	4,00 % des Jahrertrags	5,00 %	1.375,31 €
<b>Modernisierungskosten</b>	-	-	-	-

Nicht umlagefähige Betriebskosten Basis (m <sup>2</sup> )	-
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-
Nicht Umlagefähige Betriebskosten / Jahr	-
Sonstige Kosten pro Jahr	-
Beschreibung Sonstige Kosten	-

## Ergebnis

Jahresrohertrag	27.506,28 €
Bewirtschaftungskosten	3.966,95 €
Jahresreinertrag	23.539,33 €
Korrigierter Jahresreinertrag	23.539,33 €
Anteil am Jahresreinertrag	39,61 %
Restnutzungsdauer laut Sachwert	80 Jahre
Vervielfältiger (Restnutzungsdauer)	36,9498
Anteil am Vervielfältiger (Restnutzungsdauer)	50,00 %
Gewichteter Liegenschaftszins	0,89 %
Gewichtete Restnutzungsdauer	31,69 Jahre
<b>Fiktiver Ertragswert gerundet</b>	<b>928.010,00 €</b>

## 3.3 Rechte und Lasten

Rechtstyp	Grundbuch	Grundbuch status	Berechnung	Status	Recht/Last	Ergebnis
Baurecht / Superädifikat	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Baurecht / Superädifikat	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Recht	
Sonstige Rechte	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Recht	
Wegerecht	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Leitungsrecht	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Sonstige Grund-Dienstbarkeiten	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Wohnrecht 1	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Wohnrecht 2	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Leibrente	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Fruchtgenuss	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Pflegegeld	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Zeitrente	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Zeitrente	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Recht	
Sonstige Persönliche Dienstbarkeiten	C-lfd-N $\emptyset$ fehlt	Nachrang		Aus	Last	
Pauschaler Abschlag (gedeckt)					Abschlag: 5 %	
Marktwert (unbelastet)			2.343.000,00 €			2.343.000,00 €
Summe aller Dienstbarkeiten						
Marktwert (belastet)			2.343.000,00 €			2.343.000,00 €

Kommentar zu Rechte und Lasten: Keine Anmerkungen

### 3.4 Übersicht der Bewertungsverfahren

<b>Methode</b>	Ertragswert
<b>Bodenwert</b>	872.000,00 €
<b>Wert der baulichen Anlage</b>	1.470.972,00 €
<b>Summe</b>	2.342.972,00 €
<b>Zu/Abschlag in %</b>	-
<b>Summe</b>	2.342.972,00 €
<b>ausgewählte Methode(n)</b>	100,00 %

Bezeichnung	Wert
Bodenwert	872.000,00 €
Vergleichswertverfahren	2.561.000,00 €
Wert der Baulichkeit(en) (Ertragswertverfahren)	1.470.972,00 €
Wert der Baulichkeit(en) (Sachwertverfahren)	1.452.697,25 €
angesetzter, (gewichteter) Wert	1.470.972,00 €
angesetzter, (gewichteter) Wert der Baulichkeit(en) inkl. Zu/-Abschläge	1.470.972,00 €
* Fertigstellungsgrad	45,00 %
= Wert der Baulichkeiten unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	661.937,40 €
+ Bodenwert (inkl. Bodenwertreserve & Zu/-Abschläge)	872.000,00 €
= Marktwert	1.534.000,00 €
= korrigierter Marktwert bel./gem. Fertigstellungsgrad	1.534.000,00 €
Belehnwert	70,00 %
= Belehnwert	1.073.756,18 €
Marktwert unbelastet / nach Fertigstellung	2.343.000,00 €

## 4 Anhang

### 4.1 Sonstige

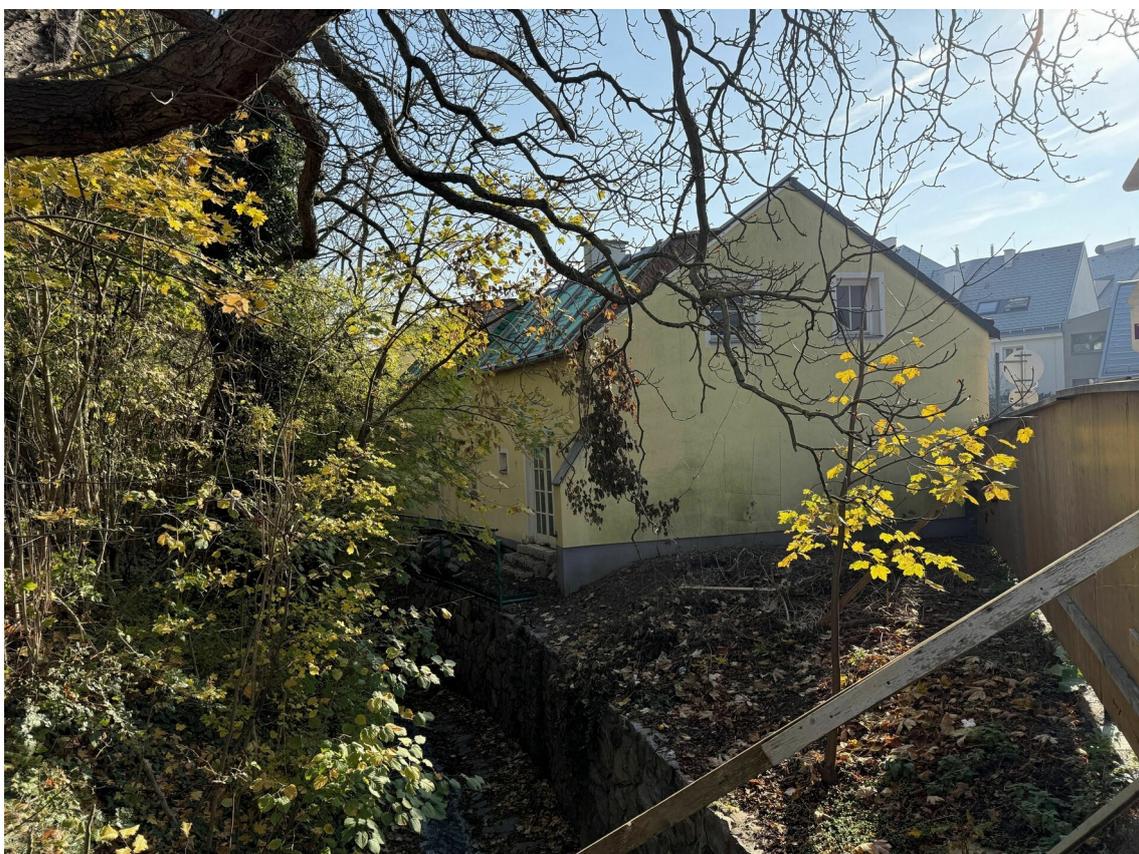
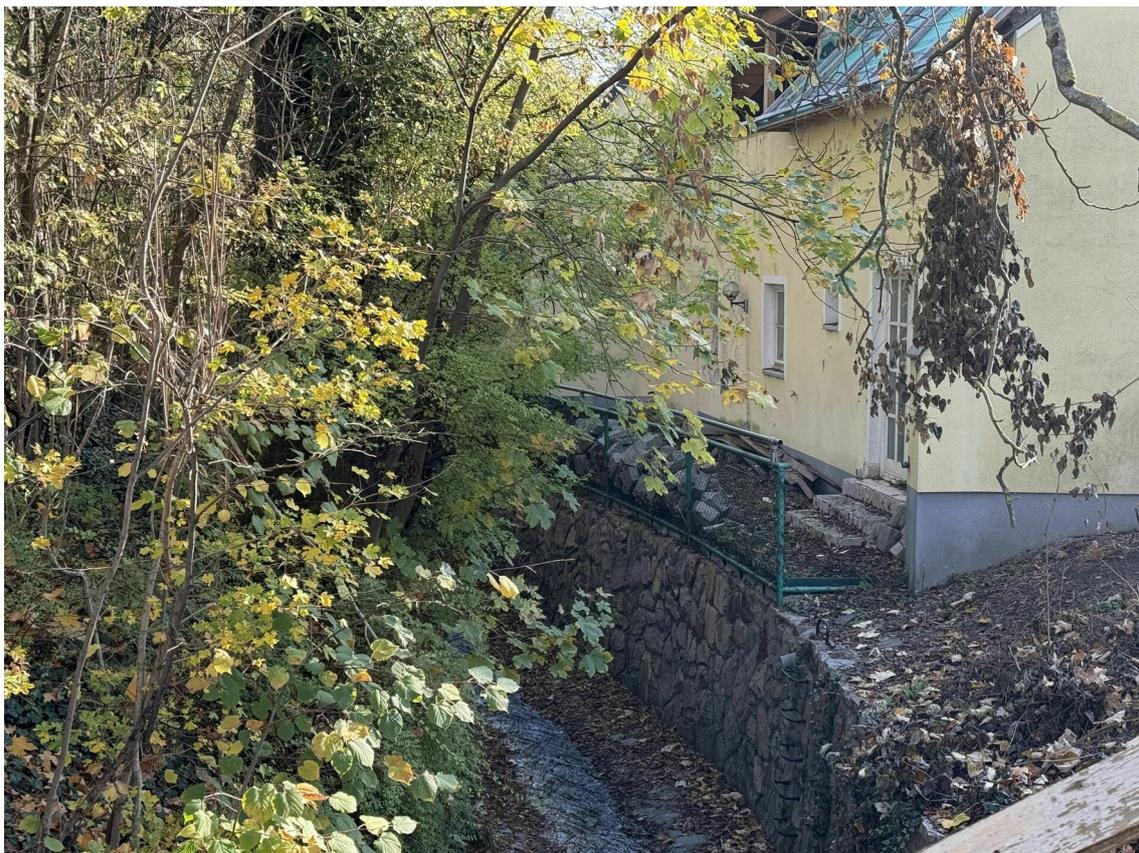














## 4.2 Plan



## 4.3 Dokumente



<b>Bauführer/in</b>	Firma: MK Projekt GmbH
Kontaktperson: Herr Musa Kirci	
Anschrift: Graben 12-1	
Tel.: 0664 88517330	E-Mail: office@mkholding.at
<b>Bauvorhaben</b>	
Adresse: Sieveringer Straße 168	
Zl. MA 37: 276422-2019-1	
Name Bauwerber/in: MKDB Immobilienentwicklungs GmbH	
Mit Bescheid <input checked="" type="checkbox"/> § 70 BO	<input type="checkbox"/> § 71 BO <input type="checkbox"/> § 61 BO
Ohne Bescheid <input type="checkbox"/> § 70a BO <input type="checkbox"/> § 70b BO	<input type="checkbox"/> § 62 BO (Bauanzeige) <input type="checkbox"/> § 8 Kleingarten-gesetz

Eingangsvermerk:

An die  
MA 37-Baupolizei  
**Spetterbrücke 4,1160 Wien**  
(Adresse)

**Kenntnis der Pläne**  
Erklärung gem. § 124 Abs. 1 bzw. Abs. 3 BO der/s Bauführerin/s

Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und ich habe diese zu Kenntnis genommen.

	<b>18.04.2023</b>
Firmenmäßige Zeichnung des/r Bauführerin/s	Datum

Stand: 03.11.2020 Kenntnisnahme\_Plaene\_Baufuehrer

**Bauwerber/in**  
MKDB Immobilienentwicklungs GmbH  
(Name)  
Elisabeth Straße 10/2 1010 Wien  
(Adresse)  
0664 88517330  
(Telefon Nr.)

**falls vorhanden, dessen / deren bevollmächtigte/r Vertreter/in**  
(Name)  
(Adresse)  
(Telefon Nr.)

**Bauvorhaben: (Adresse)**  
Sieveringer Straße 168  
1190 Wien

**Art der ursprünglichen Baueinreichung:**

**Mit Baubewilligungsbescheid**  
gemäß § 70 oder 71 BO  
MA 37 / 276422-2019-1  
(Geschäftszahl der Baubewilligung)

**Ohne Baubewilligungsbescheid:**  
 §70a BO

(Name des/der Bauwerber/in)  
MA 37 /  
(falls Geschäftszahl bekannt)

**Magistratsabteilung 37**  
**Baupolizei für den 19. Bezirk**  
Spetterbrücke 4  
Straße/ Gasse / Platz ONr.  
1160 Wien  
Postleitzahl

### Bekanntgabe des Prüfingenieurs / der Prüfingenieurin

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

Herr / Frau

BBP ZT Brückner Hr. Berger  
(Name)  
19, HUSCHLAGASSE 22/2  
(Adresse) 01 378 0602  
(Telefon Nr.)

als Prüfingenieur / bekenntgebend

Datum, Unterschrift des/der Bauwerber/in

**bbp** Brückner, Berger & Partner ZT GmbH  
1190 Wien, Huschlagasse 22/2  
Tel: +43 (0) 1- 378 06 02, Fax: DW 90  
office@bbp-zt.at, www.bbp-zt.at

Datum, Unterschrift des/der Prüfingenieur/in  
bekanntgabe-pruefingenieur

Eingangsvermerk der Behörde

Stand: November 2007

**Bauwerber/in**  
MKDB Immobilienentwicklungs GmbH  
(Name)  
Graben 12/1 1010 Wien  
(Adresse)  
0664 88517330  
(Telefon Nr.)

**falls vorhanden, dessen / deren bevollmächtigte/r Vertreter/in**  
(Name)  
(Adresse)  
(Telefon Nr.)

**Bauvorhaben: (Adresse)**  
Sieveringer Straße 468  
1190 Wien

**Art der ursprünglichen Baueinreichung:**

**Mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 oder 71 BO**  
MA 37 / 276422-2019-1  
(Geschäftszahl der Baubewilligung)

**Ohne Baubewilligungsbescheid:**

- §70a BO
- Bauanzeige § 62 BO
- Kleingartengesetz § 8
- Abbruch (außerhalb von Schutzzonen)

(Name des/der Bauwerber/in)  
MA 37 /  
(falls Geschäftszahl bekannt)

**Magistratsabteilung 37**  
**Baupolizei für den 19. Bezirk**  
Spetterbrücke 4  
Straße/ Gasse / Platz ONr.  
1160 Wien  
Postleitzahl

## Bekanntgabe des Bauführers / der Bauführerin

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

**Herr / Frau / das Bauunternehmen**

MK Projekt GmbH  
(Name)

1010 Wien, Graben 12/1  
(Adresse)

0664 88517330  
(Telefon Nr.)

als Bauführer/in bekanntgegeben.  
Der/die Bauführer/in wird von mir/uns beauftragt, umgehend bei der Baubehörde die genehmigten Pläne, statische Berechnungen und Konstruktionspläne zu unterfertigen und spätestens 3 Tage vor Baubeginn diesen schriftlich bekanntzugeben.

2023-04-18  
Datum, Unterschrift



bekanntgabe-baufuehrer

Eingangsvermerk der Behörde

Stand: Oktober.2007

<b>1. Bauführer/in</b>		Firma: MK Projekt Management GmbH	
Kontaktperson: Herr Musa Kirci			
Anschrift: Graben 12/1 1010 Wien			
Telefon: 0664 88517330		E-Mail: office@mkholding.at	
<b>2. Bauvorhaben</b>		Adresse: Sieveringer Straße 168 1190 Wien	
Geschäftszahl der MA 37: 276422-2019-1			
Name Bauverberin: MKDB Immobilienentwicklungs GmbH			
mit Bescheid	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 BO	ohne Bescheid	<input type="checkbox"/> § 70a BO
	<input type="checkbox"/> § 71 BO		<input type="checkbox"/> § 70b BO
	<input type="checkbox"/> § 61 BO		<input type="checkbox"/> § 62 BO (Bauanzeige)
			<input type="checkbox"/> § 8 Kleingartengesetz
			<input type="checkbox"/> Abbruch außerhalb von Schutzzone

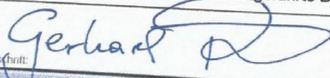
Magistratsabteilung 37

Eingangsvermerk:

Spetterbrücke  
Straßen/ Gasse / Platz: \_\_\_\_\_ 4  
1160 Wien ONr.  
Postleitzahl

**3. Baubeginnsanzeige**  
Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.  
Datum des Baubeginns: 17.4.2023

**4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - gemäß § 124 Abs. 1a BO**

<b>4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in</b>	Name: Gerhard Prandstötter	Geburtsdatum: 17.9.1964
Telefon:	E-Mail: gerhard.prandstoetter@gmx.net	
<b>4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)</b>		
Adresse: Bahnstraße 52/RH3 , 2345 Brunn am Gebirge		Staat: A
<b>4.3 Berechtigung</b>		
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)		
Berechtigung: Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (zB. Baumeister):Baumeister		
<b>4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s</b>		
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.		
Datum: 2023-04-18	Unterschrift: 	
<b>4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin</b>		
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.		

Datum: 2023-04-18

Firmenmäßige Zeichnung des/r Bauverberin/s: 

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Baubeginn+BauGF

Stand: März 2019

## 4.4 Baubeschreibung

19. Bezirk, Sieveringer Straße ONr. 168  
Gst.Nr. 78 und 79 in  
**EZ 62** der Kat. Gem. Obersievering sowie  
**EZ 331** der Kat. Gem. Obersievering (betreffend Pkt II.)



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Kleinvolumige Bauvorhaben\_2  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37890  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37890  
E-Mail: [ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/276422-2019-1	Ing. Kerbl	01/4000-37895	Wien, 15. Jänner 2020

- I.) Baubewilligung gemäß §70 BO
- II.) Baubewilligung gemäß §71 BO auf jederzeitigen Widerruf
- III.) Parteistellung

### B E S C H E I D

#### I.) Baubewilligung gemäß §70 BO

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 94 Abs. 4 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird ein ebenerdiger Zubau, anschließend an die rechte Grundgrenze, errichtet. Weiters werden zwei gartenseitige Gauben hergestellt und die Raumteilungen und Raumwidmungen sowie Fenster- und Türöffnungen abgeändert.

#### II.) Baubewilligung gemäß §71 BO auf jederzeitigen Widerruf

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 94 Abs. 4 BO auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es werden je ein Balkon an der gartenseitigen Gebäudefront und an der westlichen Gebäudefront, über die EZ 331 der Kat. Gemeinde Obersievering ragend, sowie Türöffnungen für die Erschließung der Balkone hergestellt.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

MA37/276422-2019-1

Seite 2 von 7

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.**
- 3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**
- 4.) **Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 6.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.**
- 7.) **BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.**
- 8.) **Der Bauführer ist vom Bauwerber vor Baubeginn schriftlich nahmhaft zu machen, sofern er nicht bereits im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Baupläne unterfertigt hat.**
- 9.) **Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.**

MA37/276422-2019-1

Seite 3 von 7

- 10.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmieteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
  - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 1 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
  - ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### **III.) Parteistellung**

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 idgF, iVm § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991 idgF, wird festgestellt, dass dem Anrainer Herrn Robert Carda, Grundeigentümer der Liegenschaft Sieveringer Straße ONr. 168A, in EZ 335 der Kat.-Gemeinde Obersievering, in dem unter Spruchpunkt I.) und II.) genannten Bauvorhaben keine Parteistellung zukommt.

### **B e g r ü n d u n g**

Ad I.) und II.)

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Am 12. Juli 2019 wurden bei der mündlichen Verhandlung von Herrn Dr. Norbert Lachmayr, Grundeigentümer der Liegenschaft Sieveringer Straße ONr. 168, in EZ 263 der Kat.-Gemeinde Obersievering, folgende Einwendungen schriftlich eingebracht:

Zur heutigen mündlichen Verhandlung bringe ich folgende Einwendungen ein:

1. Bezüglich der angesuchten Genehmigung der Balkone gem §71 BO äußere ich rechtliche Bedenken und sehe die Balkonerrichtung als nicht zulässig an. Zudem ist die Voraussetzung für §71 nicht ersichtlich, da die Balkone dauerhaft vorgesehen sind und auch der nötige „begründete Ausnahmefall“ nicht ersichtlich ist. Entsprechend stimme ich nicht zu.
2. Ich rege eine Prüfung der maximalen flächenmäßigen Ausnutzbarkeit an. Unter Berücksichtigung der hohen Altbestands-Bebauungsdichte ist der angesuchte Zubau im Innenhof absolut nicht nachvollziehbar.
3. Bzgl. Punkt 2 ist in eventu darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Plan kein Konzept der Unterfangung bei unserer Garage ersichtlich ist, sondern vielmehr ein (in der Realität nicht existierendes) Fundament sowie eine graue Rückwand eingezeichnet ist, die so in Natura nicht existiert. Umso mehr fordere ich vor einem eventuellen Baubeginn die Übermittlung des

MA37/276422-2019-1

Seite 4 von 7

Konzepts der Unterfangung sowie eine Beweissicherung der Garage, sollten Bautätigkeiten in unmittelbarer Garagennähe erfolgen.

4. Wir weisen darauf hin, dass am Plan das Dach von TOP2 exakt bis zu unserer Grundstücksgrenze eingezeichnet ist, d.h. kein Überhang vorgesehen ist.
5. Am Plan ist auf öffentlichem Grund unmittelbar an unsere Garage angrenzend ein „190l-Alt Papier“-Mistkübelplatz eingezeichnet, der Standort außerhalb des Grundstückes ist für uns absolut nicht nachvollziehbar.

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Für die gegenständliche Liegenschaft legt das Plandokument 7755 vom 2. März 2007 die Widmung Wohngebiet sowie die Bauklasse I (eins) fest. Es ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe ist auf 4,5m beschränkt. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist festgelegt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Innerhalb der mit G bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur im Ausmaß von 20 % des Bauplatzes errichtet werden.

Vorab wird angemerkt, dass das Projekt insofern abgeändert wurde, als dass die gartenseitigen Balkone, welche gemäß §71 BO beantragt wurden, geringer ausgeführt werden. Weiters wurden die Abfallbehältnisse nunmehr auf der eigenen Liegenschaft eingezeichnet.

Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausnützbarkeit der Liegenschaft wird angemerkt, dass sich eine Überschreitung der Ausnützbarkeit in der geschlossenen Bauweise nur im Falle der Nichteinhaltung des §76 Abs. 10a BO ergeben kann. Da jedoch die Bestimmungen des §76 Abs. 10a BO eingehalten sind und in der geschlossenen Bauweise eine durchgehende Errichtung zwischen den Bauplatzgrenzen vorgesehen ist, kann eine Beeinträchtigung durch die bauliche Ausnützbarkeit nicht geltend gemacht werden.

Inwiefern eine Beeinträchtigung der Liegenschaften EZ 263 und EZ 335 der Kat.-Gemeinde Untersievering durch die beantragten Balkone entstehen soll, kann seitens der Behörde nicht nachvollzogen werden. Vielmehr entspricht der gartenseitige Balkon in Hinblick auf die maximale Auskrakung gemäß §84 BO und weist einen Abstand zur östlichen Nachbargrenze (EZ 263 der Kat.-Gemeinde Untersievering) von über 3m ein. Da der Mindestabstand zur EZ 263 eingehalten ist kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung, ob ein sachlich begründeter Ausnahmefall vorliegt, im Ermessen der Behörde liegt. Zusätzlich ist hierbei eine Zustimmung des Nachbarn nicht notwendig.

Betreffend den Balkon an der westlichen Gebäudefront wird vollständigshalber angemerkt, dass auch hierbei die gesetzlichen Bestimmungen in Richtung des einwendenden Nachbarn eingehalten werden und der Balkon von diesem abgewandt zu liegen kommt.

MA37/276422-2019-1

Seite 5 von 7

Betreffend der Unterfangung wird festgestellt, dass gemäß der eingeschossige Zubau mit einen umlaufenden Streifenfundament fundiert. Dieser Fundamente werden nicht tiefer als die Bestandsfundamente der Garage geführt. Sollte eine Fundierung mittels Streifenfundamente nicht durchführbar sein, so wird eine Flachgründung hergestellt um die Nachbarfundamente nicht zu untergraben. Somit wird keine Unterfangung des Fundaments notwendig sein und eine Beeinträchtigung für den Anrainer ist auszuschließen. Im Hinblick auf die Beweissicherung wird auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Die Einwendungen hinsichtlich der baulichen Ausnützbarkeit sind als im Gesetz nicht begründet abzuweisen und sämtliche anderen Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Die Balkone konnten gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da der gartenseitige Balkon den Abstand von 3m zur Nachbargrenze (Erbsenbach) nicht einhält und der westseitige Balkon über das Nachbargrundstück EZ 331 der Kat.-Gemeinde Untersievering ragt. Da das Ausmaß der Balkone gemäß §84 BO eingehalten ist, sowie die Zustimmung des betroffenen Nachbarn (MA45) vorliegt und es sich hierbei um ein geringfügiges Bauvorhaben handelt, konnte einer Bewilligung gemäß §71 BO auf jederzeitigen Widerruf näher getreten werden. Auf Grund der Errichtung der Balkone auf jederzeitigen Widerruf war gleichzeitig die Herstellung von den Zugangstüren daher nur auf jederzeitigen Widerruf möglich.

Ad III.)

Am 12. August wurden von Herrn Robert Carda, Grundeigentümer der Liegenschaft Sieveringer Straße ONr. 168A, in EZ 335 der Kat.-Gemeinde Obersievering, zur Nachverhandlung am 7. August 2019, folgende Einwendungen schriftlich eingebracht:

1. Bezüglich der angesuchten Genehmigung der Balkone gem. § 71 BO äußere ich rechtliche Bedenken und sehe die Balkonerrichtung als nicht zulässig an. Zudem ist die Voraussetzung für § 71 nicht ersichtlich, da die Balkone dauerhaft vorgesehen sind und auch der nötige „begründete Ausnahmefall“ nicht ersichtlich ist. Entsprechend stimme ich nicht zu.
2. Ich rege eine Prüfung der maximalen flächenmäßigen Ausnützbarkeit an, unter der Berücksichtigung der bereits hohen Altbestands-Bebauungsdichte.

In Folge dessen, dass die Einwendungen verspätet eingebracht worden sind, nämlich gemäß §134 Abs. 3 BO nicht spätestens bis zur mündlichen Verhandlung am 7. August eingelangt sind und ein plötzlich einsetzendes, hohes Fieber kein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis darstellt, waren die Einwendungen als verspätet zurückzuweisen und es konnte daher keine Parteienstellung erlangt werden.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

MA37/276422-2019-1

Seite 6 von 7

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

#### Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen

[www.wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html](http://www.wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Das nach § 71 BO bewilligte Bauwerk ist mit Ablauf der Bewilligung ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen.

MA37/276422-2019-1

Seite 7 von 7

### Gebührenhinweis

Kanaleinmündungsgebühr war wegen Zutreffens der Bagatellgrenze gemäß § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren keine zu entrichten.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

**Ergeht an:**  
**Verteilerliste laut Anhang:**

Für den Abteilungsleiter:

D<sup>l</sup> Gsandtner  
Oberstadtbaurätin

Anhang zu MA 37/276422-2019-1

Verteilerseite 1 von 1

## Anhang

Verteilerliste zur Zahl 276422-2019-1

### Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn, Grund(mit)eigentümerIn	MKDB Immobilienentwicklungs GmbH Graben 12/1, A-1010 Wien unter Anschluss der Pläne A und B
Nachbar EZ 335 Kat.Gem. Ober Sievering	Carda Robert Ulrich Michael Sieveringer Straße 168A, A-1190 Wien hinsichtlich Spruchpunkt III.)
Nachbar EZ 263 Kat.Gem. Ober Sievering	Mag. Lachmayr Norbert Sieveringer Straße 166, A-1190 Wien

### In Abschrift an:

PlanverfasserIn, BauführerIn	MK Projekt Management GmbH Graben 12/1, A-1010 Wien
---------------------------------	--

### Behörden/Verwaltung:

Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv mit Plan C
MA 37 - Gruppe GWR (Gebäude und Wohnungsregister)
MA 37 - Planarchiv in EZ 331 der Kat.-Gemeinde Obersievering
MA 45 - Wiener Gewässer (Dienststelle) hinsichtlich Spruchpunkt II.)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

## 5 Disclaimer

Das Service „ImmAzing®“ ist eine reine Online-Wertermittlung auf Basis der Angaben des Users in der entsprechenden Suchmaske. Der Anbieter hat keine Möglichkeit, diese Angaben zu überprüfen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dem User aufgrund seiner Anfrage zur Verfügung gestellten Vergleichsdaten und Informationen ausschließlich auf den verfügbaren und für diese Zwecke verwendbaren Vergleichsdaten beruhen, eine Besichtigung der Objekte oder der Lage und Umgebung derselben durch den Anbieter ist nicht erfolgt. Der ausgewiesene Wert kann zudem von weiteren Faktoren abhängig sein, die im Rahmen einer Erstanalyse auf der Plattform nicht oder nicht vollständig berücksichtigt werden können; dies beinhaltet insbesondere, aber nicht ausschließlich, Baumängel oder -schäden, ungewöhnliche Ausstattungsmerkmale, schlechte Raumkonfigurationen etc. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben allfällige bücherliche oder außerbücherliche Lasten (Pfandrechte, Wohnrechte, Fruchtgenussrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote etc), das (Nicht-) Vorliegen baubehördlicher Genehmigungen, Fragen der widmungsgemäßen oder sonst rechtmäßigen Nutzung des Objekts. Für das Ergebnisdokument wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen, rechts- und bescheidkonformen Errichtung und Nutzung ausgegangen. Die Bewertung erfolgt im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Zugrunde gelegt werden die Adressen, Ausstattungsmerkmale und Preise wie in den verwendeten Datengrundlagen angegeben und mit technischen Verfahren ergänzt. Dabei werden grundbücherliche Kaufpreise sowie darüber hinaus auch Daten und Preise von Immobilienangeboten verwendet und mit technischen Methoden zusammengeführt und plausibilisiert. Mithilfe statistischer Verfahren werden Korrekturfaktoren ermittelt, die zur Ermittlung der Vergleichswerte angewendet werden. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage und Ausstattung. Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wurde vom Anwender im Rahmen des Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Eine über die Eingabemöglichkeiten in ImmAzing® hinausgehende Wertanpassung, z.B. aufgrund von Reparaturrückstau, wird durch den Anwender mittels Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 15 % des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung vom Anwender nicht beeinflusst werden kann und unter Anderem davon abhängig ist, ob ein zeitnaher Verkauf erforderlich ist oder dafür mehr Zeit zur Verfügung steht. Die angezeigten Daten sowie das Ergebnisdokument dürfen – ohne die vorherige Zustimmung des Anbieters – vom User ausschließlich für eigene, interne Informationszwecke verwendet und insbesondere nicht an Dritte weitergegeben werden, gleichgültig ob eine solche Weitergabe entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Die Ergebnisse von ImmAzing® basieren auf Daten, welche der Anbieter in aller Regel von Kooperationspartnern zur Verfügung gestellt bekommt (wie etwa Angebots- oder Kaufpreise von Immobilien, Objekteigenschaften, Lichtbilder, Beschreibungstexte, Lageinformationen, Kartenmaterial, Geoinformationen, Statistikdaten etc). Der Anbieter übernimmt diese Daten unverändert in das System und hat deshalb auf deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität keinen Einfluss und übernimmt diesbezüglich keine Verantwortung oder Haftung. Ausgewiesene Distanzen entsprechen der Luftlinien-Entfernung; Geh- und Fahrzeiten liegt eine approximative Berechnung zugrunde. Es wird ausdrücklich auf die zum Zeitpunkt der Bewertung aktuelle Version der AGB der DataScience Service GmbH verwiesen.