



**Architekt**  
**Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Kramergasse 9  
T+43(1)533 67 35 F+43(1) 532 86 79  
e-mail: rrp@rrp.at

16 A 92/19 h  
JÄ/Re 2019-12-03  
1652-19-1522

## **SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN**

in der Verlassenschaft nach Karl-Heinz Pfundner

geb. am 06.05.1957, verst. am 19.03.2019

zuletzt wohnhaft in 1210 Wien, Am Rollerddamm 2

1210 Wien, Am Rollerddam 2  
GST-NR. 1630/9, EZ 989  
Grundbuch 01603 Donaufeld  
Bezirksgericht Floridsdorf

**Antragsteller:** Öffentlicher Notar  
Dr. Georg Feldbacher  
Am Spitz 12  
1210 Wien

**Lokaltermin:** 20. September 2019

JÄ A

# I. ALLGEMEINES

## 1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 11.09.2019 von Dr. Georg Feldbacher, Am Spitz 12, 1210 Wien, in seiner Eigenschaft als Gerichtskommissär, zur Ermittlung des Verkehrswertes des Superädifikates in 1210 Wien, Am Rollerdam 2, am Grundstück 1630/9, EZ 989, KG 01603 Donaufeld, Bezirksgericht Floridsdorf mit der EZ 16 A 92/19 h.

## 2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Dr. Georg Feldbacher in Auftrag gegeben, zur Verkehrswertermittlung des Superädifikates (7/10-Anteils eines Gasthauses im Erdgeschoss und eines Sportgeräte-Verkauf- und Verleih im ausgebauten Dachgeschoss) an o.a. Liegenschaft, betreffend die Verlassenschaft nach Karl-Heinz Pfundner, geb. am 06.05.1957, verst. am 19.03.2019, zuletzt wohnhaft in 1210 Wien, Am Rollerdam 2.

## 3) Bewertungssichttag

Als Bewertungssichttag ist lt. Außerstreitgesetz § 102(1) der Zeitpunkt des Todes des Erblassers (19.03.2019) maßgeblich.

Die örtliche Besichtigung fand am 20.09.2019, in der Zeit von 08:30 Uhr bis 09:30 Uhr und ergänzend am 23.09.2019 in der Zeit von 14.30 Uhr – 15.00 Uhr statt und konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Bei dieser Besichtigung am **20.09.2019** waren anwesend:

**Der Antragsteller:** Kanzlei Dr. Georg Feldbacher

**vertreten durch:** Mag. Rudolf Heigl  
Notariatssubstitut

**Der Sachverständige:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Am **23.09.2019:**

**Der Antragsteller:** Kanzlei Dr. Georg Feldbacher

**vertreten durch:** entschuldigt

**3/10-Eigentümer:** Werner Raabe

**Der Sachverständige:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

#### 4) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenscheine am 20.09.2019 und 23.09.2019
- Grundbuchsauszug vom 25.06.2019
- Auszug aus der Liegenschafts- und Bauwerkskartei, EZ 989, GST-NR. 1630/9
- Einsichtnahme in den Bestandsvertrag, abgeschlossen zwischen Alois Luef, Sonnenfelsgasse 13/A, 1010 Wien und der Wasserstraßendirektion namens der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz am 11.07.1997
- Einreichplan für die Errichtung einer Betriebsstätte vom April 2002
- Baubeschreibung betreffend Zu- bzw. Umbau der Betriebsstätte vom 06.02.2001
- Einreichplan über die gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung der Betriebsstätten "Casa Verde" für die Karl-Heinz Pfundner KEG, sowie die ARWEX Sport Raabe
- Auszug aus den digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Immobiliendatenbank des Wirtschaftsmagazins „Gewinn“, Mai 2019
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

#### 5) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

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

#### 6) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend

einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt. Die ausgewiesenen Beträge sind daher Netto-Beträge.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.



Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

## **7) Haftung des Sachverständigen**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

**8) Sonstiges**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

**9) Unabhängigkeit des Sachverständigen**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

**II. BESCHREIBUNG**

# 1) Grundbuchsauszug vom 25.06.2019



ÖFFENTLICHER NOTAR  
**DR. GEORG FELDBACHER**  
 WIRTSCHAFTSMEDIATOR

A-1210 WIEN, AM SPITZ 12  
 TELEFON (01) 272 9191 SERIE, TELEFAX DW 25  
 e-mail: office@webnotar.at

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld EINLAGEZAHL 989  
 BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 25.06.2019

Letzte TZ 3220/2018

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

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

| GST-NR  | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE   | GST-ADRESSE                        |
|---------|---|--------------|----------|------------------------------------|
| 1500/32 |   | GST-Fläche   | * 844    |                                    |
|         |   | Sonst(20)    | 257      |                                    |
|         |   | Sonst(70)    | 587      |                                    |
| 1500/46 |   | Sonst(10)    | * 11     |                                    |
| 1630/1  | G | GST-Fläche   | * 180132 |                                    |
|         |   | Bauf. (10)   | 18       |                                    |
|         |   |              |          | Gewässer(10) 170441                |
|         |   |              |          | Gewässer(30) 9673                  |
| 1630/2  | G | GST-Fläche   | * 17731  |                                    |
|         |   | Sonst(10)    | 12179    |                                    |
|         |   | Sonst(30)    | 5552     |                                    |
| 1630/3  | G | GST-Fläche   | * 1702   |                                    |
|         |   | Sonst(10)    | 1109     |                                    |
|         |   | Sonst(30)    | 593      |                                    |
| 1630/4  |   | GST-Fläche   | 1042     |                                    |
|         |   | Bauf. (10)   | 257      |                                    |
|         |   | Sonst(10)    | 730      |                                    |
|         |   | Sonst(70)    | 55       |                                    |
| 1630/7  | G | GST-Fläche   | * 20769  |                                    |
|         |   |              |          | Gewässer(10) 10432                 |
|         |   |              |          | Gewässer(30) 10337                 |
| 1630/8  |   | GST-Fläche   | 108033   |                                    |
|         |   | Bauf. (10)   | 562      |                                    |
|         |   | Sonst(70)    | 107471   |                                    |
| 1630/9  | G | GST-Fläche   | * 87620  |                                    |
|         |   | Bauf. (10)   | 2385     |                                    |
|         |   | Wald(10)     | 8688     |                                    |
|         |   | Sonst(20)    | 153      |                                    |
|         |   | Sonst(30)    | 1032     |                                    |
|         |   | Sonst(70)    | 75362    |                                    |
|         |   |              |          | Am Rollerddamm 2                   |
|         |   |              |          | Fußgängerrampe Nordbahnsteg 2124   |
| 1630/10 | G | Sonst(10)    | * 3706   |                                    |
| 1631    | G | GST-Fläche   | * 3973   |                                    |
|         |   | Sonst(10)    | 3048     |                                    |
|         |   | Sonst(30)    | 925      |                                    |
| 1633    |   | GST-Fläche   | 48853    |                                    |
|         |   | Bauf. (10)   | 1162     |                                    |
|         |   | Sonst(10)    | 32172    |                                    |
|         |   | Sonst(20)    | 260      |                                    |
|         |   | Sonst(30)    | 6939     |                                    |
|         |   | Sonst(70)    | 8320     |                                    |
|         |   |              |          | U-Bahn Station Neue Donau GNR 1633 |
|         |   |              |          | Am Wasserpark W                    |
| 1638/3  |   | GST-Fläche   | * 157    |                                    |
|         |   | Sonst(20)    | 60       |                                    |
|         |   | Sonst(30)    | 24       |                                    |
|         |   | Sonst(70)    | 73       |                                    |

|         |              |   |       |                                     |
|---------|--------------|---|-------|-------------------------------------|
| 1638/4  | Sonst (10)   |   | 112   |                                     |
| 1638/5  | Sonst (10)   | * | 62    |                                     |
| 1638/6  | GST-Fläche   | * | 254   |                                     |
|         | Sonst (10)   |   | 81    |                                     |
|         | Sonst (70)   |   | 173   |                                     |
| 1638/8  | Sonst (20)   | * | 552   |                                     |
| 1638/10 | G Bauf. (10) | * | 31    |                                     |
| 1638/12 | G Bauf. (10) | * | 9     |                                     |
| 1643/1  | GST-Fläche   |   | 37811 |                                     |
|         | Bauf. (10)   |   | 6127  |                                     |
|         | Gärten (10)  |   | 30004 |                                     |
|         | Sonst (10)   |   | 1680  | Arbeiterstrandbadstraße 25A         |
|         |              |   |       | Bahndammweg 17                      |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 23B         |
|         |              |   |       | Bahndammweg 17A                     |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 25          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 27          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 23C         |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 27A         |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 3           |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 5           |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 29          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 3A          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 31          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 7           |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 33          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 9           |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 11          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 7A          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 19          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 13          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 15          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 21          |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 17          |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.21             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.21A            |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.30             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.22             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.23             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.24             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.25             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.26             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.26A            |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.27 VEREINSHAUS |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.28             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.28A            |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.29             |
|         |              |   |       | Arbeiterstrandbadstraße 23          |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.31             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.32             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.33             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.34             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.35             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.36             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.37             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.38             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.39             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.40             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.41             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.42             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.43             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.44             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.45             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.46             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.47             |
|         |              |   |       | KLK Obstfreunde Parz.48             |

|                                               |          |                                                                         |   |                         |                            |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|----------------------------|
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.12                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.1                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.2                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.2A                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.3                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.3A                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.4                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.4A                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.5                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.6                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.7                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.7A                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.8                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.9                     |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.9A                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.10                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.13                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.14                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.14A                   |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.15                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.15A                   |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.16                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.16A                   |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.17                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.17A                   |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.18                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.19                    |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.19A                   |
|                                               |          |                                                                         |   | KLK Obstfreunde         | Parz.20                    |
|                                               |          |                                                                         |   | Am Nordbahndamm         | 8                          |
|                                               |          |                                                                         |   | Arbeiterstrandbadstraße | 23A                        |
| 1643/3                                        | G        | GST-Fläche                                                              | * | 1564                    |                            |
|                                               |          | Bauf.(10)                                                               |   | 86                      |                            |
|                                               |          | Sonst(10)                                                               |   | 484                     |                            |
|                                               |          | Sonst(70)                                                               |   | 994                     |                            |
| 1643/4                                        |          | Sonst(10)                                                               | * | 801                     |                            |
| 1643/5                                        |          | Sonst(20)                                                               | * | 762                     |                            |
| 1647                                          |          | GST-Fläche                                                              |   | 434                     |                            |
|                                               |          | Gärten(10)                                                              |   | 352                     |                            |
|                                               |          | Sonst(10)                                                               |   | 82                      | Arbeiterstrandbadstraße 37 |
|                                               |          |                                                                         |   |                         | Arbeiterstrandbadstraße 35 |
|                                               |          |                                                                         |   |                         | Arbeiterstrandbadstraße 39 |
| GESAMTFLAECHEN                                |          |                                                                         |   | 516965                  |                            |
| Legende:                                      |          |                                                                         |   |                         |                            |
| G: Grundstück im Grenzkataster                |          |                                                                         |   |                         |                            |
| *: Fläche rechnerisch ermittelt               |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)               |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)   |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)  |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Gärten(10): Gärten (Gärten)                   |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen) |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)     |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)         |          |                                                                         |   |                         |                            |
| Wald(10): Wald (Wälder)                       |          |                                                                         |   |                         |                            |
| ***** A2 *****                                |          |                                                                         |   |                         |                            |
| 1                                             | a        | 3777/1951 4105/1973 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt |   |                         |                            |
| 1                                             | Bescheid | 1951-01-20 1951-06-29 hins Gst 1643/1 1643/2                            |   |                         |                            |
| 2                                             | a        | 2701/1953 4105/1973 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt |   |                         |                            |
| 1                                             | Bescheid | 1953-04-15 hins Gst 1643/1 1643/2 Los 33                                |   |                         |                            |
| 3                                             | a        | 772/1958 4105/1973 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt  |   |                         |                            |
| 1                                             | Bescheid | 1953-04-15 hins Gst 1643/1 1643/2                                       |   |                         |                            |
| 4                                             | a        | 2121/1979 Verpflichtung zur Abtragung nach Inhalt und Umfang gem Pkt 1  |   |                         |                            |
|                                               |          | Bescheid 1978-07-25                                                     |   |                         |                            |
| 7                                             | a        | 1066/1983 Tauschvertrag 1980-03-10 Zuschreibung Gst 1638/3 1638/4       |   |                         |                            |
|                                               |          | 1638/5 1638/6 1500/32 aus Eisenbahnbuch EZ 7 (Kaiser Ferdinands         |   |                         |                            |

Nordbahn) Abschnitt Donaufeld

16 a 262/1997 Teilung Gst 1630/1 in 1630/1 1630/7, 1630/8 1630/9

19 a 539/2002 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1629 aus EZ 1597 Einbeziehung in Gst 1630/7

20 a 1714/2002 Zuschreibung Gst 1629 aus EZ 1597, Einbeziehung in Gst 1630/7  
b 2289/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

29 a 1375/2008 Denkmalschutz betreffend Bronzeplastik auf Gst 1643/1  
(Arbeiterstrandbadstr. 31)

30 a 3126/2009 Superädifikat auf Gst 1643/1

31 a 1634/2015 Superädifikat auf Gst 1630/1

32 a 1635/2015 Superädifikat auf Gst 1630/1 1630/9

33 a 3220/2018 Urkundenhinterlegung hins. Gst 1645/1

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

1 ANTEIL: 1/6  
Stadt Wien  
ADR: Rathaus 1082  
a 1461/1943 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 2/6  
Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)  
ADR: Bundesstrombauamt, Hetzg. 2 1030  
a 1130/1932 3216/1950 Eigentumsrecht  
b 1505/1984 Namensänderung und Anschrift berichtigt  
c 7096/1984 Namensänderung  
d 7096/1984 Adressenänderung

3 ANTEIL: 3/6  
Stadt Wien  
ADR: Rathaus 1082  
a 1130/1932 3216/1950 Eigentumsrecht

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

1 a 11799/1924 892/1989  
DIENSTBARKEIT der Belassung, Duldung und Erhaltung der Floridsdorferbrücke, der Zufahrt sowie des Betretens hins Gst 1631 1630/1 1630/2 1630/3 1630/4 1633 gem Pkt I Übereinkommen 1924-07-14 für Stadt Wien  
b 2013/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1479

2 a 11799/1924 892/1989  
DIENSTBARKEIT der Unterlassung von der Brücke gefährdenden Herstellungen und Vorkahrungen auf den Gst 1631 1630/1 1630/2 1630/3 1630/4 1633 gem Pkt II Übereinkommen 1924-07-14 für Stadt Wien  
b 2013/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1479

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Mag. Rudolf Heigl  
Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Georg Feldbacher  
Wien-Floridsdorf  
als Gerichtskommissär

## 2) Auszug aus der Liegenschafts- und Bauwerkskartei



Gebühr EUR 14,40

entrichtet

### Auszug aus der Liegenschafts- und Bauwerkskartei

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen (§ 20 UHG)

| Folienzahl                                                                                                                                                   |                  | Katastralgemeinde | Bauwerkskarteinummer                                                                                                                                               | Einlagezahl                      | Gundstücksnummer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1                                                                                                                                                            |                  | Dornau            | 1                                                                                                                                                                  | 989                              | 1580/9           |
| Liegenschaftsbezeichnung:                                                                                                                                    |                  |                   |                                                                                                                                                                    |                                  |                  |
| Bauwerksbezeichnung: Gastronomiebetrieb, Sportgeräteverleih samt erforderlichen Nebeneinrichtungen (Aufstellung v. Tischen, Bänken im Freien, Büroräume etc) |                  |                   |                                                                                                                                                                    |                                  |                  |
| Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskarteikartennummern:                                                                                       |                  |                   |                                                                                                                                                                    |                                  |                  |
| Fortlaufende Zahl                                                                                                                                            | Tag des Eintrags | Aktenzeichen (U)  | Inhalt                                                                                                                                                             | Art der Erledigung               | Bemerkungen      |
| 1                                                                                                                                                            | 9.9.1997         | 114/97            | Höchstbetr PFR S 2.288.000,- zug. Bank Austria Aktiengesellschaft f. Alois Luef, geb. 19.9.1946                                                                    | Hinterlegung bewilligt 10.9.1997 |                  |
| 2                                                                                                                                                            | 21.4.1999        | 30/99             | PFR Erwerb Höchstbetrag S 5.000.000,- f. Volksbank in Wien und Klosterneuburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung zug. Alois Luef, geb. 19.9.1946 | Hinterlegung bewilligt 22.4.1999 | s. 6             |
| 3                                                                                                                                                            | 19.11.1999       | 100/99            | Löschung zu L.Nr.1                                                                                                                                                 | Einreichung bewilligt 22.11.1999 |                  |
| 4                                                                                                                                                            | 4.4.2000         | 20/00             | a) Abweisung PFR S 560.000,- 10% Z, NGB S 112.000,- zug. Adalbert Fischinger, geb. 20.9.1957, Anmerkung Vollstreckbarkeit f. Alois Luef, geb. 19.9.1946            | Einreichung                      |                  |

GeoForm 107a (Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung)

Erl. 19.807a/4 - 1.4/84

| Fort-<br>laufende<br>Zahl | Tag des<br>Eintreffens | Akten-<br>zeichen<br>(UH) | Inhalt                                                                                                                                                                                                           | Art der Erledigung                      | Bemerkungen |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
|                           |                        |                           | b) PFR Erw. S. 560.000,-, 10% Z<br>NGS S 112.000,- zug. Zoran<br>Jelovic, geb. 14.9.1970 u.<br>Anmerkung Vollstreckbarkeit f.<br>Alois Luef, geb. 19.9.1946                                                      | Hinterlegung<br>bewilligt               | 5 6         |
| 5                         | 7.4.2000               | 24/00                     | PFR Erw. S. 560.000,-, 10% Z NGS<br>S 112.000,- zug. Adalbert Fasching<br>geb. 20.9.1957 u. Anmerkung<br>Vollstreckbarkeit f. Alois Luef,<br>geb. 19.9. 1946                                                     | Hinterlegung<br>bewilligt<br>12.4.2000  |             |
| 6                         | 16.11.00               | 91/00                     | Löschung zu LNR. 2, 5, 6                                                                                                                                                                                         | Einreichung<br>bewilligt<br>17.11.2000  |             |
| 7                         | 16.11.2000             | 92/00                     | a) EigErw. 1/1 d. Karl Heinz PFUNDNER<br>KEG n. Alois Luef, geb. 19.9.1946<br>b) Höchstbetr PFR S 6.500.000,-<br>Bank Austria AG P. Karl Heinz<br>PFUNDNER KEG                                                   | Hinterlegung<br>bewilligt<br>17.11.2000 |             |
| 8                         | 9.7.2001               | 75/01                     | a) EigErw. zu 3/10 d. ARWEX-Sport<br>Werner R. RAABE, geb. 8.2.1957 n.<br>Karl Heinz PFUNDNER KEG<br>b) Löschung zu FlZl. 6 hins. d. 3/10<br>erworbenen Anteile d. ARWEX-SPORT<br>Werner R. RAABE, geb. 8.2.1957 | Hinterlegung<br>bewilligt<br>10.7.2001  |             |



### 3) **Lage, Größe und Form des Grundstückes**

Bei gegenständlichem Grundstück im 21. Wiener Gemeindebezirk handelt es sich um ein 87.620 m<sup>2</sup> großes Freizeitgrundstück am nordöstlichen Ufer der Neuen Donau und Südöstlich der Schnellbahntrasse der Linien S 1, S 2, S 3, S 4, S 7 und der U-Bahntrasse U6 und dient als Erholungsgelände.

**Luftbild \_1 - \_4. IMG\_4676 - 4678**

Zum Bezirk Floridsdorf im Allgemeinen ist zu sagen, dass im Norden die südlichen Ausläufer des Bisamberges, das Relief des Gemeindebezirkes, dominieren.

Während sich der Gipfel des Bisamberges (358 m) bereits in Niederösterreich befindet, stellt dessen Seitengipfel Falkenberg (320 m) den höchsten Punkt Floridsdorfs dar.

Die Donau bildet die südwestliche Bezirksgrenze. Ein Teil der neuen Donau und ein Abschnitt der Donauinsel liegen in Floridsdorf, während sich die Wasserfläche unmittelbar jenseits der Donauinsel bereits auf Döblinger Bezirksgebiet befindet.

Die Wiener Donaubrücken auf Floridsdorfer Gebiet sind - gereiht in Fließrichtung der Donau - die Jedleseer-Brücke, die Nordbrücke, der Steinitzsteg, die Floridsdorfer Brücke, die Norbahnbrücke, der Georg-Danzer-Steg und die Brigittenauer Brücke.

In Floridsdorf befindet sich ferner das nördlichste Viertel der Alten Donau.

1992 wurde der Marchfeldkanal in Betrieb genommen, der das Bezirksgebiet quert.

Die Bezirksfläche beträgt 44,52 km<sup>2</sup>.

Die gesamte Einwohnerzahl des Bezirks: rd. 159.000.

Der 21. Bezirk Floridsdorf besteht aus den Katastralgemeinden Stammersdorf, Strebersdorf, Jedlesee, Großjedlersdorf, Floridsdorf, Leopoldau, Donaustadt.

Teil dieses großen Freizeitareals ist die Betriebsstätte „Casa Verde“ (Gasthaus), sowie der Sportgeräte-Betrieb ARWEX Sport Raabe, mit einer bebauten Fläche von rd. 2.385 m<sup>2</sup>. **IMG\_4684, 4693**

#### 4) **Flächenwidmung und Bebauung**

##### **Zulässige Bebauung**

##### **Epk-Parkanlagen**

Durch eine Grenzlinie wird eine Widmung E Freizeiteinrichtung, 800 m<sup>2</sup> mit einer maximal bebaubaren Grundfläche definiert.

In den besonderen Bestimmungen wird weiters ausgeführt, dass die maximale Gebäudehöhe 4 m betragen darf und der höchste Punkt des Daches darf den tiefsten Punkt des anschließenden Geländers um nicht mehr als 7 m überragen.

##### **Bestehende Bebauung**

Ein Gasthaus im Erdgeschoss und ein Sportgeräte-Verkauf- und Verleih, im Dachgeschoss, mit einer südwestlich orientierten Dachterrasse.

#### 5) **Ver- und Entsorgung**

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Gas:         | Flüssiggastank <b>IMG_4731, 4732</b> |
| Wasser:      | Öffentliche Versorgungseinrichtung   |
| Strom:       | Öffentliche Versorgungseinrichtung   |
| Kanal:       | Öffentliches Kanalnetz               |
| Regenwässer: | Versickerung auf Eigengrund          |
| Telefon:     | vorhanden <b>IMG_4697</b>            |
| TV:          | Satellitenanlage                     |
| Alarmanlage: | vorhanden, <b>IMG_4730</b>           |

#### 6) **Verkehrsverhältnisse**

Das gegenständliche Grundstück mit der sich darauf befindlichen Betriebsstätte liegt unmittelbar an der U 6-Station „Neue Donau“. **Verkehrsplan, IMG\_4674**

An den Individualverkehr ist diese Liegenschaft einerseits über die Zufahrtsstraße Am Rollerdtamm, die von der Floridsdorfer Brücke abzweigt, sowie über die Arbeiterstrandbadstraße, angebunden.

Im Bereich der U-Bahnstation sind PKW-Abstellplätze als Kurzparkzone vorhanden. **IMG\_4670 - 4672**

## 7) **Allgemeine Beschreibung des Objektes**

Im Erdgeschoss dieses Objektes befindet sich eine Gaststätte, die seit mehreren Jahren nicht betrieben wird. Der Zugang erfolgt über die Nord/West Seite über die Terrasse. **IMG\_4692, 4693**

Im Dachgeschoss befindet sich ein Sportgeräteverkauf und Verleih, mit einer Dachterrasse an der Westseite dieses Objektes. Der Zugang erfolgt an der Süd/Ost Seite über eine einläufige Stiege. **IMG\_4684, 4734**

Etwas abgerückt befinden sich an der Süd/Ost Seite des Hauses L- förmig angeordnete eingeschossige Abstellräume, die sowohl von der Gaststätte, als auch vom Sportgeräteverleih genutzt wurden / werden. **IMG\_4683, 4686, 4687**

An der Süd/Ost Ecke der Liegenschaft gibt es einen 2700 l unterirdischen Flüssig-Gastank. **IMG\_4731, 4732**

## 8) **Funktionelle Beschreibung des Objektes**

### ❖ **Erdgeschoss - Gaststätte**

Diese besteht aus:

- **Bar / Schank 35,02 m<sup>2</sup>** **IMG\_4697 – 4701, 4711**
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Malerei
  - Decke: Malerei
- **Gastraum 24,52 m<sup>2</sup>** **IMG\_4702 - 4706**
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Malerei
  - Decke: Malerei
- **Gastraum 39,02 m<sup>2</sup>** **IMG\_4708 - 4710**
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Malerei
  - Decke: Malerei
- **Küche 43,44 m<sup>2</sup>** **IMG\_4712, 4713, 4715**
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Fliesen
  - Decke: Malerei
- **Kühlbox 4,16 m<sup>2</sup>** **IMG\_4714, 4717 - 4719**

- Abstellraum 5,04 m<sup>2</sup> IMG\_4716
  
- Gang 12,39 m<sup>2</sup> IMG\_4723
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Malerei
  - Decke: Malerei
  
- Personalraum 11,79 m<sup>2</sup> IMG\_4720 - 4722
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Fliesen / Malerei
  - Decke: Malerei
  
- WC (Personal) 5,18 m<sup>2</sup> IMG\_4724
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Fliesen / Malerei
  - Decke: Malerei
  
- Vorraum 5,73 m<sup>2</sup> IMG\_4725
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Malerei
  - Decke: Malerei
  
- WC-H / Pissoir 6,63 m<sup>2</sup> IMG\_4726
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Fliesen / Malerei
  - Decke: Malerei
  
- WC-D 6,27 m<sup>2</sup> IMG\_4727
  - Boden: Fliesen
  - Wände: Fliesen / Malerei
  - Decke: Malerei
  
- Terrasse 133,00 m<sup>2</sup> IMG\_4675, 4740, 4741
  - Boden: Beton
  
- Laube 38,48 m<sup>2</sup> IMG\_4689
  - Boden: Beton
  - Dach: Holz

## ❖ Dachgeschoss – Sportgeräteverkauf / Vermietung

### - Verkaufsraum 68,29 m<sup>2</sup> IMG\_4733 - 4736

Boden: Fliesen  
Wände: Malerei  
Decke: Malerei

### - Umkleide 6,60 m<sup>2</sup>

### - Waschraum / WC 6,63 m<sup>2</sup>

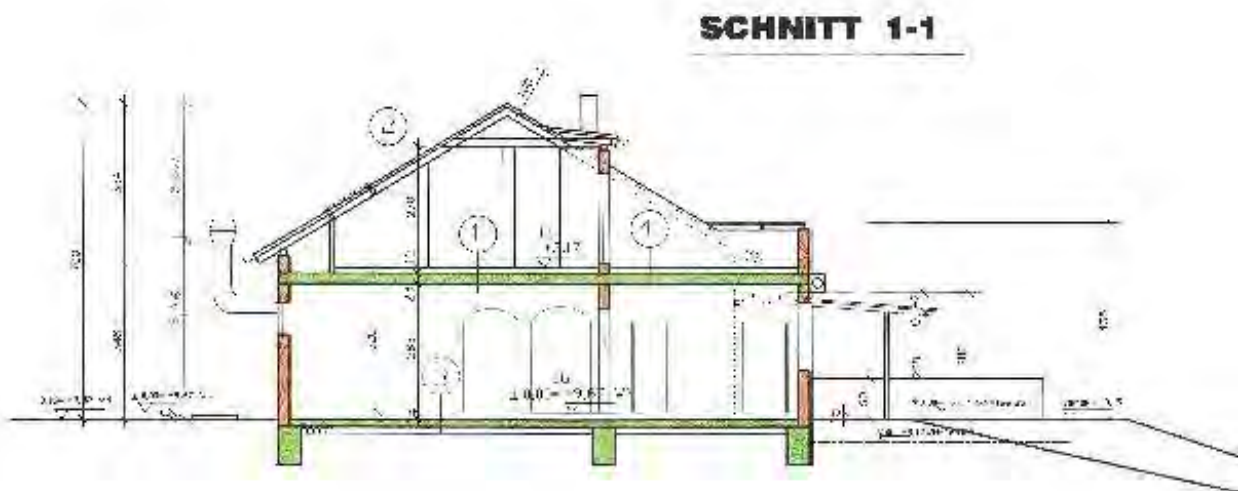
### - Lager (Büro) 30,30 m<sup>2</sup> IMG\_4737 - 4738

Boden: Fliesen  
Wände: Malerei  
Decke: Malerei

### - Dachterrasse 64,58 m<sup>2</sup> IMG\_4739, 4742

Boden: Betonplatten

## 9) Technische Beschreibung



## AUFBAU DECKE ÜBER ERDGESCHOSS:

|   |                            |        |
|---|----------------------------|--------|
| ① | BODENBELAG                 | 0,5 cm |
|   | ESTRICH                    | 5,0 cm |
|   | PF - FOLIE                 |        |
|   | TRITTSCHALLDÄMPL TOP 45/40 | 4,0 cm |
|   | SANDAUSSÜLLICH             | 2,5 cm |
|   | FERTIGFILLBECKE            | 20 cm  |

## AUFBAU DACH-SCHRÄGE bzw. GAUF:

|   |                                |           |
|---|--------------------------------|-----------|
| ② | DACHDECKUNG                    |           |
|   | BESAND DACHPAPPE               |           |
|   | RAUHE SCHÄLUNG                 | 2,4 cm    |
|   | SPARREN dazu STEINWOLLE        | 19 cm     |
|   | HERAKLITH - BN                 | 3,0 cm    |
|   | DAMPFSPERRE 0,2 mm (PE- FOLIE) |           |
|   | GIPSKARTONPL (F 50)            | 2x 1,5 cm |

## AUFBAU ERDGESCHOSS:

|   |                             |        |
|---|-----------------------------|--------|
| ③ | BODENBELAG                  | 1,0 cm |
|   | ESTRICH                     | 5,0 cm |
|   | PE - FOLIE                  |        |
|   | WÄRMEDÄMPL TOP 35/20        | 3,0 cm |
|   | HARTSCHÄUMST EPS WS25       | 5,0 cm |
|   | SANDAUSSÜLLICH              | 1,0 cm |
|   | HORIZ-ISOUL 3 Lagg VERKLEBT | 1,5 cm |
|   | UNTERBETON                  | 15 cm  |
|   | ROLLIERUNG                  | 15 cm  |

## AUFBAU TERRASSE ÜBER GASTRAUME:

|   |                            |         |
|---|----------------------------|---------|
| ④ | DECKPLATTEN                | 4,0 cm  |
|   | SANDAUSSÜLLICH             | 2,0 cm  |
|   | EXTRUD. POLYSTEROL         | 16,0 cm |
|   | QUER-ISOUL 3 Lagg VERKLEBT | 1,5 cm  |
|   | GEFÄLLEESTRICH             | 3- 6 cm |
|   | FERTIGFILLBECKE            | 20 cm   |

## AUFBAU DECKE über EG / BEREICH STIEGENAUFANG:

|   |                            |        |
|---|----------------------------|--------|
| ⑤ | BODENBELAG                 | 0,5 cm |
|   | ESTRICH                    | 5,0 cm |
|   | PF - FOLIE                 |        |
|   | TRITTSCHALLDÄMPL TOP 45/40 | 4,0 cm |
|   | SANDAUSSÜLLICH             | 2,5 cm |
|   | FERTIGFILLBECKE            | 20 cm  |
|   | UL WOLLE TOP 10            | 10 cm  |
|   | FEKTALEX E- 20             | 5 cm   |
|   | NISSENPUTZ                 | 2,0 cm |

## AUSSENWAND = EG/ bz# DG:

|  |                         |        |
|--|-------------------------|--------|
|  | INNENPUTZ - ISOPUTZ     | 1,5 cm |
|  | HLZ - ZIEGEL MW%        | 25 cm  |
|  | AUSSENPUTZ              | 2,0 cm |
|  | POLYSTEROL ( GEWEBILT ) | 5,0 cm |
|  | FASSADENKLEBER auf Netz | 0,5 cm |
|  | KUNSTHARZ BESCHÜTTUNG   | 0,5 cm |

## TRENNWAND zu STIEGENHAUS / bz# VORRAUM:

|  |                         |        |
|--|-------------------------|--------|
|  | INNENPUTZ - ISOPUTZ     | 1,5 cm |
|  | HLZ - ZIEGEL MW%        | 25 cm  |
|  | AUSSENPUTZ              | 2,0 cm |
|  | POLYSTEROL ( GEWEBILT ) | 5,0 cm |
|  | FASSADENKLEBER auf Netz | 0,5 cm |
|  | KUNSTHARZ BESCHÜTTUNG   | 0,5 cm |

FENSTER : KUNSTSTOFFFENSTER MIT WÄRMESCHÜTZ - SCHALLSCHÜTZ -  
ZWEISCHETBENISOLIERGLASGLAS : THERMOPLUS/ ANTIHON 24/38 k=1,8 W/m<sup>2</sup> KSUMME : RAHMEN UND GLAS k-WERT von 1,75 W/m<sup>2</sup> K WIRD LINGUALITÄT

KÄMME : SCHIEDEL ISOLIERKÄMIN dm 18 cm FÜR GASTHERME

REGENWASSER : WERDEN OBERFLÄCHIG ZUR VERSICKERUNG GEDACHT

## 10) **Ausstattung und Einrichtung**

Nicht Gegenstand meines Gutachtens.

## 11) **Nebengebäude und Freiflächen**

- Terrasse 133,00 m<sup>2</sup> IMG\_4675, 4692, 4696, 4740, 4741  
Boden: Beton
- Laube 38,48 m<sup>2</sup> IMG\_4689  
Boden: Beton  
Dach: Holz
- Abstellraum Kanuverleih 29,70 m<sup>2</sup> IMG\_4683  
Boden: Beton  
Wände: Holz  
Dach: Holz / Bitumenabdichtung
- Abstellraum Casa Verde 30,50 m<sup>2</sup> IMG\_4686  
Boden: Beton  
Wände: Ziegel  
Dach: Holz / Bitumenabdichtung
- Sitzterrasse 120,07 m<sup>2</sup> IMG\_4687  
Boden: Betonplatten
- Dachterrasse 64,58 m<sup>2</sup> IMG\_4739, 4741  
Boden: Betonplatten

Die Abgrenzung zu den öffentlichen Freiflächen besteht zum Teil aus Glastrennwänden, niedrigen Mauern bzw. niedrigen Holzlattenzäunen.  
**IMG\_4679 – 4682, 4687, 4692**

## **12) Bauzustand und laufende Erhaltung**

Das Objekt ist in einem gebrauchstauglichen Zustand, wenngleich ein relativ hoher rückgestauter Reparaturbedarf aus folgenden Gründen besteht:

- Die Terrasse wurde durch Vandalen zerstört. **IMG\_4692, 4696, 4702**
- Der Gastraum wurde durch Einbrecher verwüstet. **IMG\_4700, 4711**
- Durch einen schadhaften Gully der Dachterrasse ist ein massiver Wasserschaden in den beiden Gasträumen vorhanden. **IMG\_4705 – 4707, 4745**
- Die Verfliesung in der Küche ist grob mangelhaft. **IMG\_4712**

Die restlichen Bauteile haben die für einen Gastgewerbebetrieb üblichen erhöhten Abnützungen, die in der Bauwertberechnung entsprechend berücksichtigt werden.

## **13) Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor, jedoch eine bauphysikalische Berechnung von Herrn Ing. Robert Tschurl aus dem Jänner 2001.



### III. **BEWERTUNG**

Zwischen der Wasserstraßendirektion namens der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz einerseits und Herrn Alois Luef andererseits wurde am 11.07.1997 ein Bestandsvertrag errichtet.

Zweck der Bestandsnahme ist die Errichtung eines Superädifikates, in welchem ein Gastronomiebetrieb, ein Sportgeräteverleih samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen (Aufstellung von Tischen und Bänken im Freien, Büroräume, etc.) betrieben werden soll.

Der Vertrag regelt, dass im Falle der Kündigung, der Aufhebung oder Auflösung des Bestandsvertrages die durch den Bestandsnehmer errichteten Baulichkeiten zum Zeitpunkt dieser Auflösung zu bewerten sind.

Da der Rechtsnachfolger von Herrn Alois Luef, der Verstorbene Karl-Heinz Pfundner, 7/10-Anteilseigner und Herr Werner Raabe 3/10-Anteilseigner ist, ist zwischen Bestandsgeber und Bestandsnehmer bzw. dessen Rechtsnachfolger eine entsprechende Regelung zu treffen.

Ich werde in meiner Berechnung zuerst den 10/10-Anteil ermitteln und in weiterer Folge den 7/10-Anteil des Verstorbenen Karl-Heinz Pfundner.

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren** angewendet.

#### 1) **Bodenwert**

Da es sich um ein Superädifikat handelt, ist dieses für mich nicht bewertungsrelevant.

#### 2) **Bauwert**

Die Bruttogeschossflächen werden aus dem genehmigten Einreichplan vom April 2002 ermittelt, ohne dass diese nachgerechnet wurden.

Üblicherweise geht man bei gewerblich genutzten Objekten in Massivbauweise von einer Bestandsdauer von 60 Jahren aus.

Das gegenständliche Haus wurde im Jahre 1997 errichtet und 2003 umgebaut und erweitert.

Das gemittelte Baualter beträgt somit 19 Jahre.

Der Bauwert wird ausgehend vom Neubauwert nach der progressiven Abwertungsformel nach Ross berechnet.

Der in der Berechnung eingesetzte Baupreis beruht auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Festzuhalten ist nochmals, dass die eigensetzten Baupreise Netto- Preise sind, da bei gewerblich genutzten Objekten von einem Vorsteuerabzug auszugehen ist.

Im Baupreis enthalten sind die Baunebenkosten, wie Honorare, Abgaben, etc.

Der vorhandene rückgestaute Reparaturbedarf wurde dem Grunde nach im Pkt. II / 12) Bauzustand und laufende Erhaltung beschrieben und der Höhe nach mit € 180.000,00 abgeschätzt.

### 3) **Nebengebäude und Freiflächen**

Die Nebengebäude stellen keinen Zeitwert mehr dar.

Die Freiflächen sind entweder wertlos bzw. wurden diese durch Vandalen zerstört und somit bestehen ein rückgestauter Reparaturbedarf bzw. Entsorgungskosten.

### 4) **Sonderzubehör und Ausstattung**

Nicht Gegenstand meiner Bewertung

### 5) **Verkehrswert**

Der gegenständliche **Verkehrswert** errechnet sich aus dem **Bauwert** den **Nebengebäuden und Freiflächen**.

Da für die Verlassenschaft nur der 7/10 Anteil heranzuziehen ist, ist meiner Meinung nach für das Miteigentum ein Abschlag von -20% vorzunehmen.

Die Berechnung baut darauf auf, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.

### 6) **Berechnung**

1210 Wien  
Am Rollerdtamm

1652-19-1528  
29.11.2019

## 1 BODENWERT Gst Nr. 1630/9 EZ 989 KG 01603 BG Floridsdorf

DIE GESAMTE GRUNDFLÄCHE BETRÄGT: 87620 m<sup>2</sup>

DER GESCHÄTZTE BODENWERT BETRÄGT €  
ABZÜGL BEBAUUNGSABSCHLAG

EXCLUST

|                      |   |   |      |   |   |               |
|----------------------|---|---|------|---|---|---------------|
| 87620 m <sup>2</sup> | x | € | 0,00 | = | € | 0,00          |
| <b>BODENWERT</b>     |   |   |      |   |   | <b>€ 0,00</b> |

## 2 BAUWERT

BODENPLATTE  
ERDGESCHOSS  
DACHGESCHOSS

239,34 m<sup>2</sup>  
239,34 m<sup>2</sup>  
189,74 m<sup>2</sup>

€ 400,00 x  
€ 2 000,00 x  
€ 1 700,00 x

= € 95 735,12  
= € 478 675,60  
= € 322 566,33

**NEUBAU**  
€ 896 977,05

BERECHNUNG NACH ROSS:

$$y = 1/200(q \times X)^2 + 1/2 \times q \times X$$

y: WERTMINDERUNG IN % DES NEUBAUWERTES

X: GEBÄUDEALTER

19 JAHRE

q: 100/ GEWÖHNLICHE LEBENSDAUER

60 JAHRE

$$q = 1,67$$

$$y = 20,85$$

DER BAUWERT BETRÄGT SOMIT 79,15 % DES NEUBAUWERTES

79,15 x € 896 977,05 = € 709 982,25  
€ -180 000,00

RÜCKGESTAUTER REPARATURBEDARF

**BAUWERT**  
€ **529 982,25**

1210 Wien  
Am Rollerdtamm

1652-19-1528  
29.11.2019

### 3 NEBENGEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

|                               |          |                   |
|-------------------------------|----------|-------------------|
| FREIFLÄCHEN                   | €        | 0,00              |
| NEBENGEBÄUDE                  | €        | 0,00              |
| RÜCKGESTAUTER REPARATURBEDARF | €        | -40 000,00        |
| <b>AUSSENANLAGEN</b>          | <b>€</b> | <b>-40 000,00</b> |

### 4 SONDERZUBEHÖR UND AUSSTATTUNG

|                                      |          |             |
|--------------------------------------|----------|-------------|
| <b>SONDERZUBEHÖR UND AUSSTATTUNG</b> | <b>€</b> | <b>0,00</b> |
|--------------------------------------|----------|-------------|

### 5 VERKEHRSWERT

|                               |          |                   |
|-------------------------------|----------|-------------------|
| BODENWERT                     | €        | 0,00              |
| BAUWERT                       | €        | 529 982,25        |
| AUSSENANLAGEN                 | €        | -40 000,00        |
| SONDERZUBEHÖR UND AUSSTATTUNG | €        | 0,00              |
| <b>VERKEHRSWERT</b>           | <b>€</b> | <b>489 982,25</b> |

|                                                 |   |            |
|-------------------------------------------------|---|------------|
| VERKEHRSWERT DER GES. LIEGENSCHAFT 10/10 ANTEIL | € | 489 982,25 |
|-------------------------------------------------|---|------------|

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| 7/10 ANTEIL | € | 342 987,58 |
|-------------|---|------------|

MARKTANPASSUNG :

MITEIGENTUM:

ABSCHLAG:

-20% -68 597,52

|                               |   |            |
|-------------------------------|---|------------|
| VERKEHRSWERT DES 7/10 ANTEILS | € | 274 390,06 |
|-------------------------------|---|------------|

#### **IV. ZUSAMMENFASSUNG**

Der **Verkehrswert** des **10/10-Anteiles** des Superädifikates auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1630/9 EZ 989, KG 01603 Donauefeld, Bezirksgericht Floridsdorf beträgt somit gerundet

**€ 490.000,00**

**=====**

**in Worten: Euro vierhundertneunzigtausend 00/100**

zum Bewertungsstichtag **19.03.2019**.

Der **Verkehrswert** des **7/10-Anteiles** des Superädifikates auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1630/9 EZ 989, KG 01603 Donauefeld, Bezirksgericht Floridsdorf beträgt somit gerundet

**€ 274.000,00**

**=====**

**in Worten: Euro zweihundertvierundsiebzigtausend 00/100**

zum Bewertungsstichtag **19.03.2019**.

Die Liegenschaftsbewertung unterliegt einer Schwankungsbreite von **+/- 10%**.

Die Bewertung erfolgte streng nach den Richtlinien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass ein höherer Verkaufspreis, der z.B. einer besonderen Vorliebe oder einer Spekulation oder anderen wirtschaftlichen Überlegungen unterliegt, erzielt werden kann.

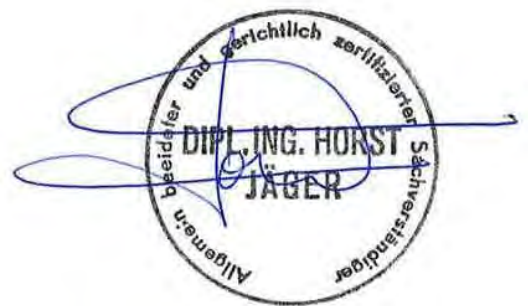
## V. **SCHLUSSBEMERKUNG**

Das Gutachten umfasst 26 Seiten mit digitalen Fotos im Anhang und die im Pkt. I/4 angeführten wesentlichen Unterlagen.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt, oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird 5-fach in Papierform und elektronisch ausgefertigt, eine Ausfertigung verbleibt im Besitz des Sachverständigen.

Der Sachverständige









# Google Maps Am Rollerlamm 2

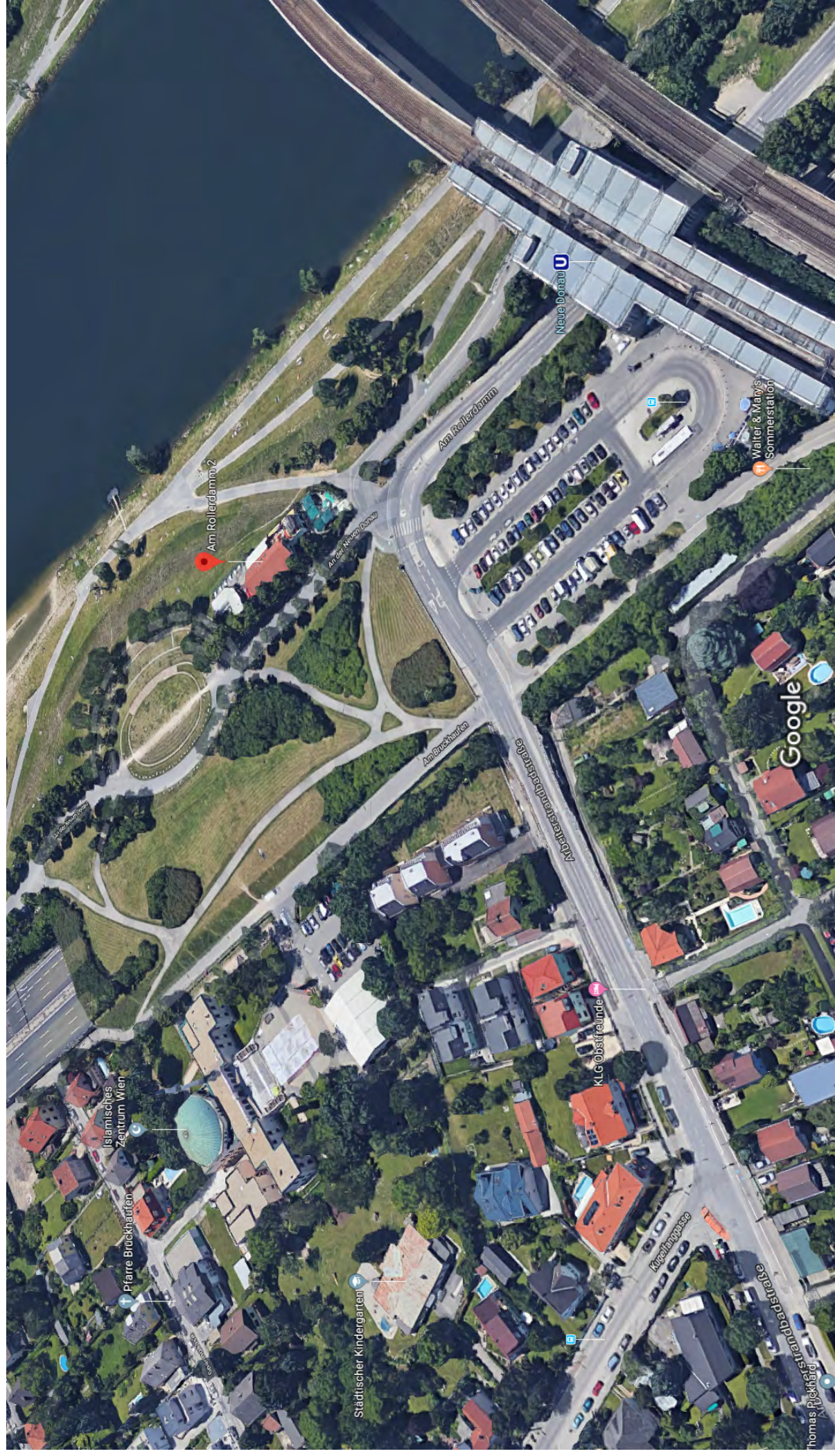


Bilder © 2019 Google, Bilder © 2019 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2019

20 m



## Google Maps Am Rollerddamm 2



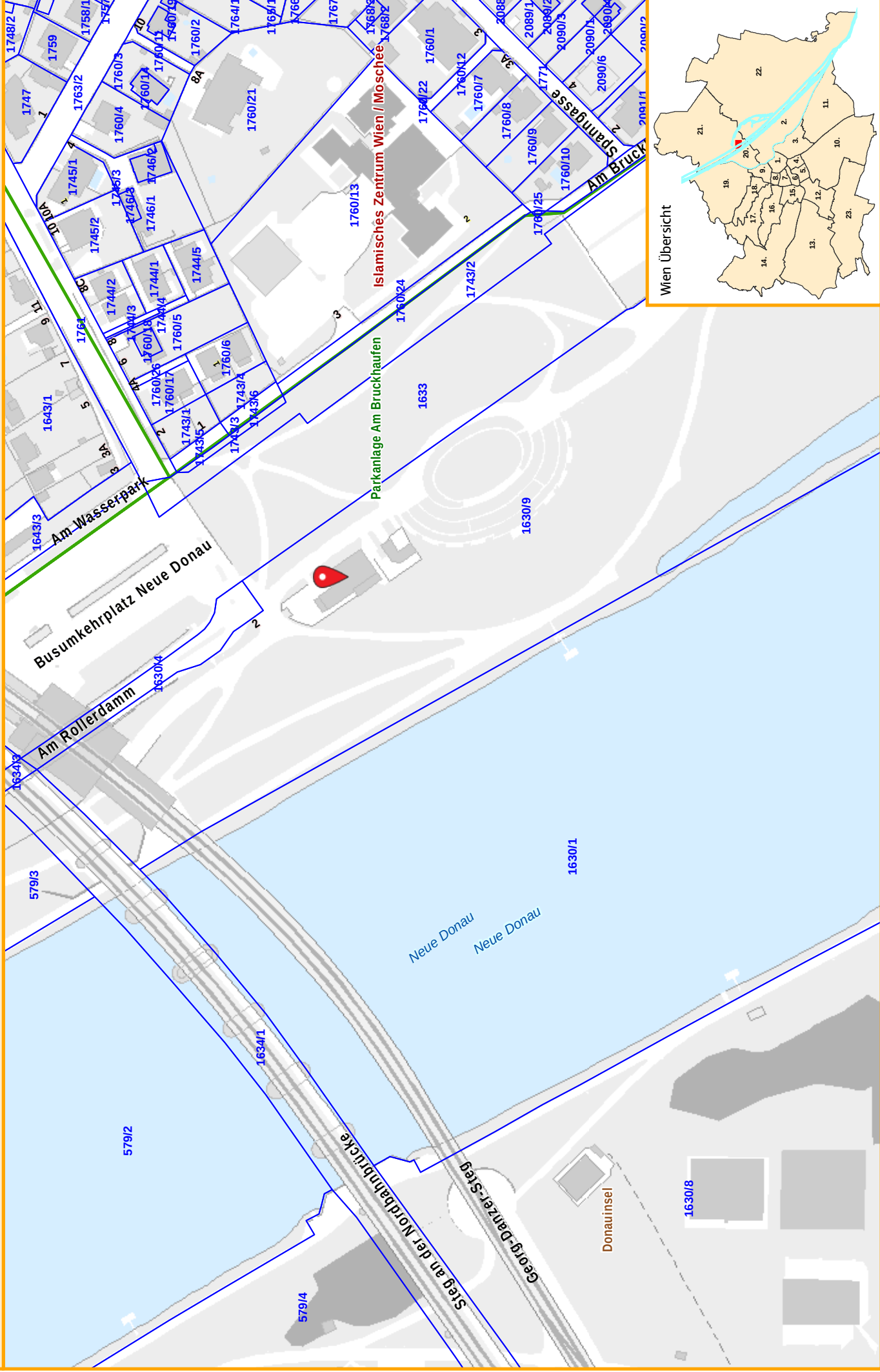
Bilder © 2019 Google, Bilder © 2019 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2019

20 m

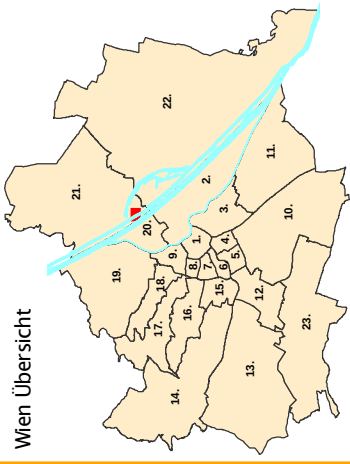


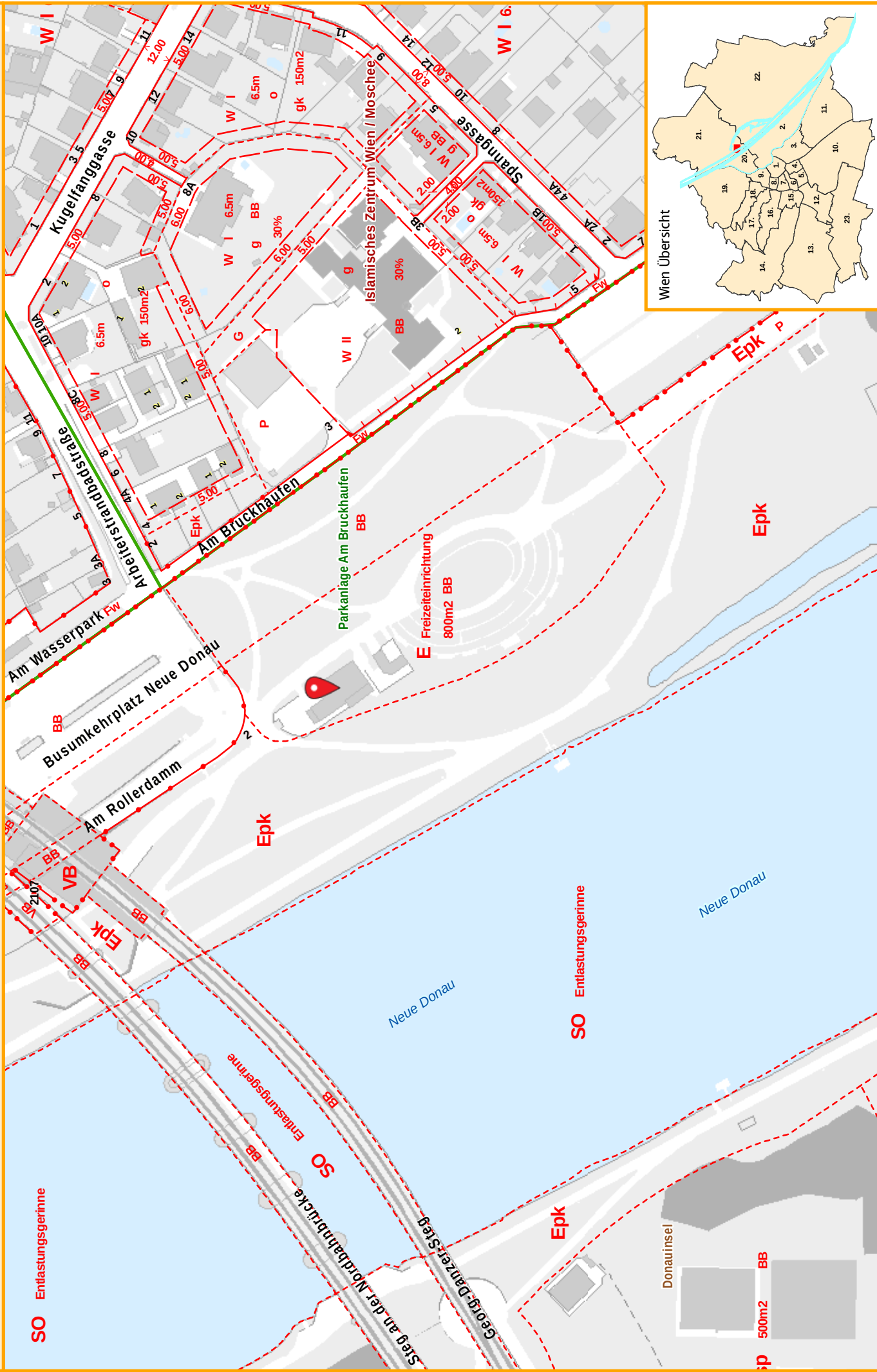




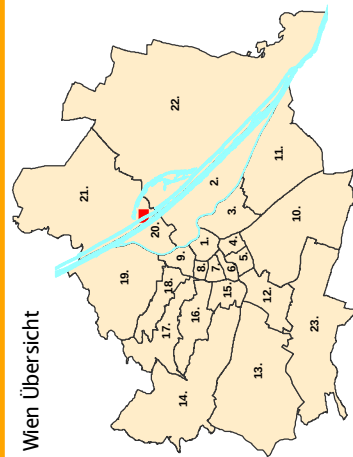


Wien Übersicht





Wien Übersicht



Donauinsel

500m2 BB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

Epk

SO Entlastungsgerinne

BB

VB

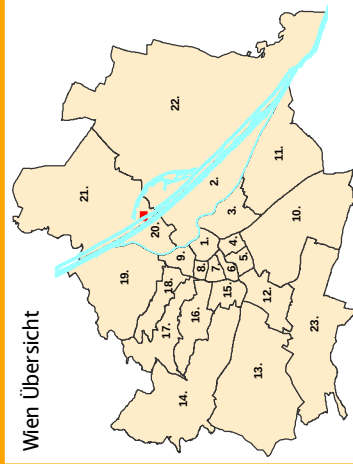
Epk

SO Entlastungsgerinne

BB



Wien Übersicht



**O** Entlastungserinne

Neue Donau

Neue Donau





# Stadtplan Wien

Am Rollerdamm 2, 21. Bezirk

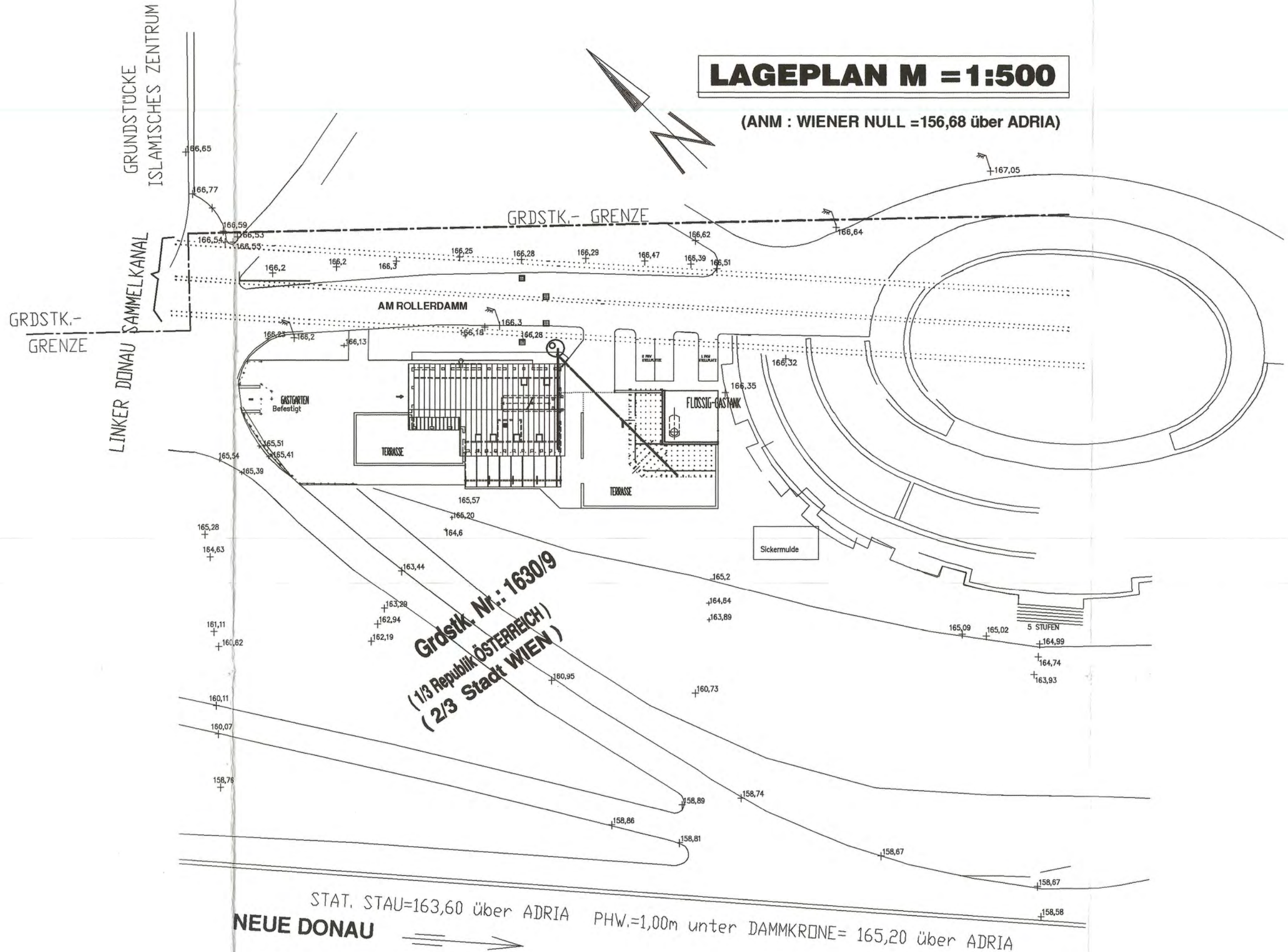
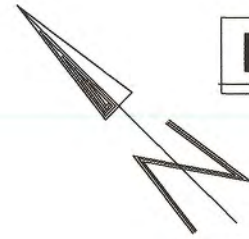


<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

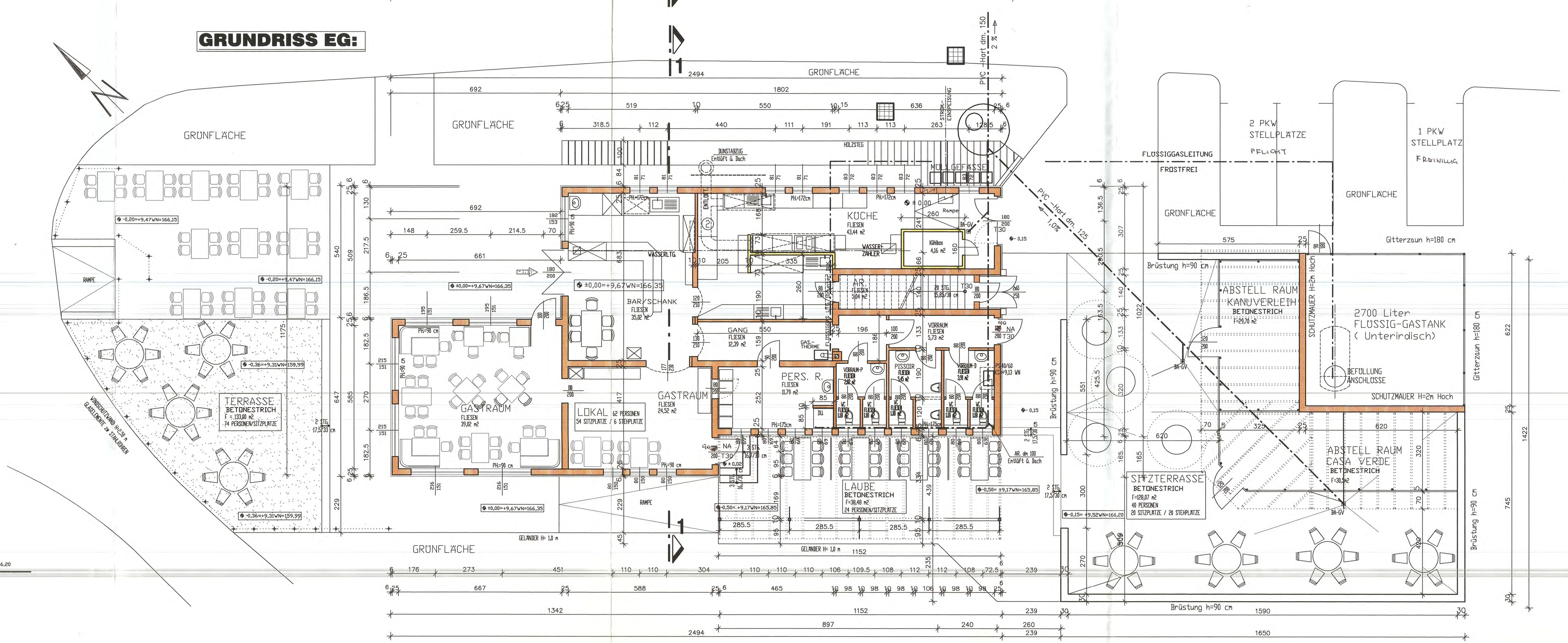
# LAGEPLAN M = 1:500

(ANM : WIENER NULL = 156,68 über ADRIA)





## GRUNDRISS EG:





## 11







IMG\_4670



IMG\_4671



IMG\_4672



IMG\_4673





IMG\_4674



IMG\_4675





IMG\_4676



IMG\_4677





IMG\_4678



IMG\_4679





IMG\_4680



IMG\_4681





IMG\_4682



IMG\_4683





IMG\_4684



IMG\_4685





IMG\_4686



IMG\_4687





IMG\_4688



IMG\_4689





IMG\_4690



IMG\_4691





IMG\_4692



IMG\_4693





IMG\_4694



IMG\_4695





IMG\_4696



IMG\_4697



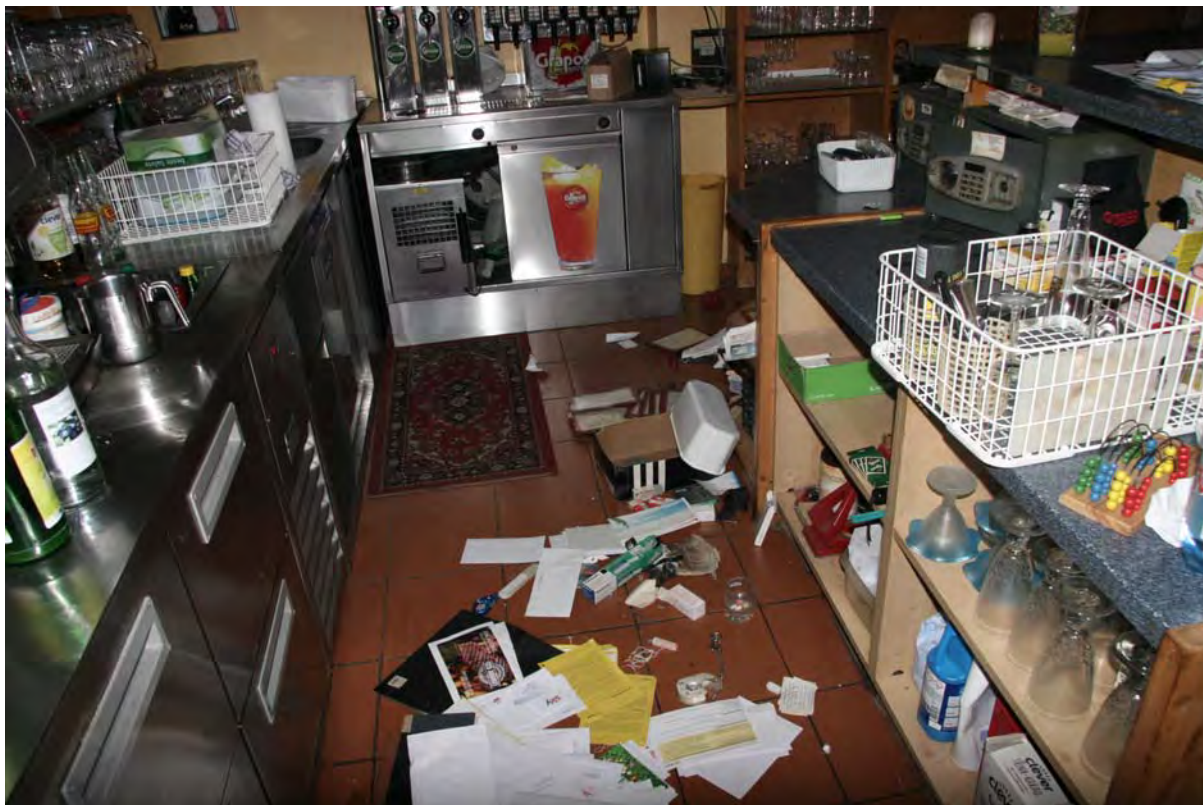


IMG\_4698



IMG\_4699





IMG\_4700



IMG\_4701



IMG\_4702



IMG\_4704





IMG\_4705



IMG\_4706



IMG\_4707



IMG\_4708





IMG\_4709



IMG\_4710



IMG\_4711



IMG\_4712





IMG\_4713



IMG\_4714



IMG\_4715



IMG\_4716





IMG\_4717



IMG\_4718



IMG\_4719



IMG\_4720





IMG\_4721



IMG\_4722



IMG\_4723



IMG\_4724





IMG\_4725



IMG\_4726



IMG\_4727



IMG\_4728





IMG\_4729



IMG\_4730





IMG\_4731

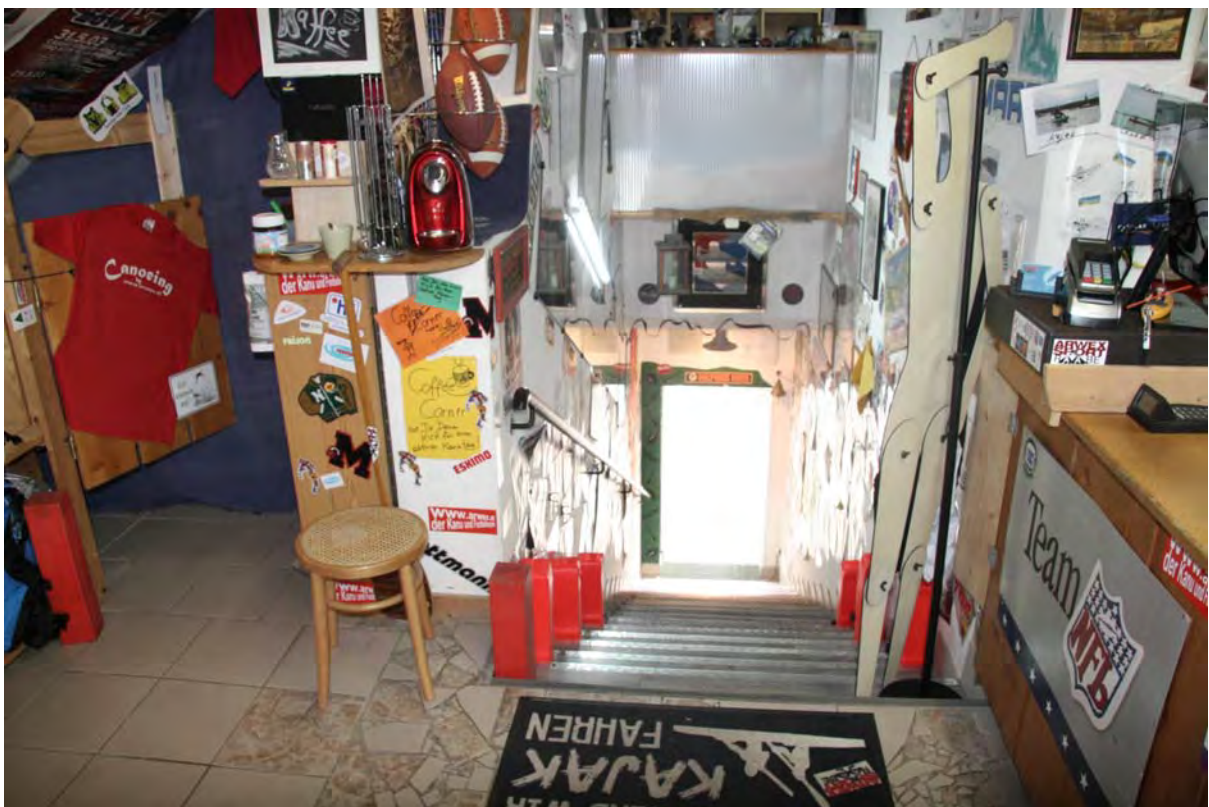


IMG\_4732





IMG\_4733



IMG\_4734





IMG\_4735



IMG\_4736





IMG\_4737



IMG\_4738





IMG\_4739



IMG\_4740





IMG\_4741



IMG\_4742





IMG\_4743



IMG\_4744





IMG\_4745