



DIPL.-ING.
MARTIN M. ROTH
FRICS, REV

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜR HOCHBAU
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN UND IMMOBILIENBEWERTUNG
FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS
RECOGNISED EUROPEAN VALUER (TEGOVA)

A – 1190 WIEN
KLABUNDGASSE 2B/3/10

WWW.SV-IMMOBILIENBEWERTUNG.AT
TEL.: +43 676 3039461

A-7111 PARNDORF
HAUPTSTRASSE 41

Bezirksgericht Neusiedl am See
Untere Hauptstraße 57
7100 Neusiedl am See

Wien, am 21.07.2025
Zl.:SV-G-2025-01.06
1. von 1
(einer) Ausfertigungen

Rechtssache 4 E 23/24w des BG Neusiedl am See

Betreibende Partei

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen
AG
Am Belvedere 1
1100 Wien
Firmenbuchnummer 286283f

vertreten durch

Sauerzopf & Partner Rechtsanwälte
Laurenzerberg 1/28
1010 Wien
Tel.: (1) 535-31-31
(Zeichen: eö-baum.24)

Verpflichtete Partei

Thomas Baumgartner
geb. 15.01.1991, Angestellte/r
Obermüllnerstraße 7 /12
1020 Wien

Wegen:

EUR 140.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

BEFUND UND GUTACHTEN



über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

Einlagezahl: 185, BLNr. 9: 1/1 Anteil Thomas Baumgartner

Grundbuch: 32024 Tadtén

Bezirksgericht: Neusiedl am See
Adresse: 7162 Tadten, Obere Hauptstraße 78
Gegenstand: Wohngebäude mit Zubau und Scheune
Bewertungsstichtag: 21.05.2025 (Tag der Befundung)
Auftraggeber: Bezirksgericht Neusiedl am See
Auftrag / Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Gutachten besteht aus 62 Blatt Text, 6 Blatt Anhang und 14 Blatt Fotodokumentation mit 88 Fotos.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | <i>Allgemeines</i> | 5 |
| 1.1 | Grundlagen und Unterlagen der Bewertung _____ | 5 |
| 1.1.1 | Befundaufnahme _____ | 5 |
| 1.1.2 | Erhebungen bei der Gemeinde _____ | 5 |
| 1.1.3 | Erhebung _____ | 5 |
| 1.1.4 | Grundbuchausdruck _____ | 6 |
| 1.1.5 | Rückstandserhebungen _____ | 6 |
| 1.1.6 | Digitale Erhebungen _____ | 6 |
| 1.1.7 | Lichtbilder _____ | 6 |
| 1.1.8 | Fachliteratur _____ | 6 |
| 2 | <i>Befund</i> | 8 |
| 2.1 | Liegenschaft _____ | 8 |
| 2.1.1 | Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt) _____ | 8 |
| 2.1.2 | Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt) _____ | 8 |
| 2.1.3 | Lasten (Eintragungen im C-Blatt) _____ | 8 |
| 2.1.4 | Außerbücherliche Lasten – dingliche Lasten _____ | 9 |
| 2.2 | Lage _____ | 10 |
| 2.2.1 | Makrolage Taden _____ | 10 |
| 2.2.2 | Mikrolage _____ | 13 |
| 2.3 | Verkehrslage _____ | 14 |
| 2.3.1 | Individualverkehrsanbindung _____ | 14 |
| 2.3.2 | Öffentliche Verkehrsanbindung _____ | 15 |
| 2.4 | Umwelteinflüsse und Kontaminierungen _____ | 16 |
| 2.4.1 | Kontaminierung _____ | 16 |
| 2.4.2 | Naturrisiken _____ | 17 |
| 2.4.3 | Lärminfo _____ | 22 |
| 2.4.4 | Senderkataster _____ | 23 |
| 2.4.5 | Breitbandatlas _____ | 24 |
| 2.5 | Grundstücksbeschreibung _____ | 26 |
| 2.5.1 | Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt) _____ | 26 |
| 2.5.2 | Maße und Form, Topografie _____ | 26 |
| 2.5.3 | Flächenwidmung und Bebauungsplan _____ | 27 |
| 2.5.4 | Ver- und Entsorgung _____ | 28 |
| 2.6 | Beschreibung der Baulichkeiten _____ | 28 |
| 2.6.1 | Allgemeines und Objektbeschreibung _____ | 28 |
| 2.6.2 | Bauakt _____ | 29 |
| 2.6.3 | Technische Beschreibung _____ | 29 |

| | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.6.4 | Energieausweis | 32 |
| 2.6.5 | Beschreibung der Räumlichkeiten | 32 |
| 2.6.6 | Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag | 37 |
| 2.6.7 | Berechnung der Flächen | 38 |
| 2.7 | Zubehör | 38 |
| 2.8 | Ertragslage | 38 |
| 2.9 | Vergleichspreise | 39 |
| 2.9.1 | Grundstücksmarkt der Gemeinde | 39 |
| 2.9.2 | Vergleichspreise Bauland | 40 |
| 3 | <i>BEWERTUNGSGUTACHTEN</i> | 44 |
| 3.1 | Wertermittlungsverfahren | 44 |
| 3.2 | Sachwertverfahren | 44 |
| 3.2.1 | Bodenwert | 45 |
| 3.2.2 | Bauwert | 49 |
| 3.2.3 | Sachwert | 55 |
| 3.3 | Verkehrswert | 56 |
| 3.3.1 | Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft | 56 |
| 3.3.2 | Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten | 58 |
| 3.4 | Zusammenfassung | 60 |
| 4 | <i>SCHLUSSBEMERKUNGEN</i> | 61 |
| 5 | <i>ANHANG (Kopien zum Teil verkleinert)</i> | 63 |
| 5.1 | Grundbuchauszug | 63 |
| 5.3 | Kontoinformationen Gemeinde vom 10.07.2025 | 64 |
| 5.4 | Kontoinformationen Müllverband vom 14.07.2025 | 64 |
| 5.5 | Kontoinformationen Wasserleitungsverband vom 21.07.2025 | 65 |
| 5.6 | Erhebungsskizze zur Bemessung der Kanalanschlussgebühr 24.09.1993 | 66 |
| 5.9 | Planwerk Scheue ca. 1972 (nicht maßstabsgetreu): | 67 |
| 5.10 | Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 88 | 69 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der bebauten Liegenschaft mit der Adresse 7162 Tadten, Obere Hauptstraße 78 am 21.05.2025 von 10:00 bis 10:30 Uhr durch den Sachverständigen in Anwesenheit von

- Herrn Günter Kracher, Gerichtsvollzieher
- Herrn Klaus Sauer vom Aufsperrdienst Solomka
- Herrn Friedrich Martan, Nachbar als Zeuge, welcher auch einen Schlüssel zur Liegenschaft hatte
- Herrn Josef Sack, Nachbar als Zeuge
- Frau Dipl.-Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov, M. A., Mitarbeiterin des SV

Bei der 1. Befundaufnahme am 18.03.2025 um 10:00 war die Liegenschaft versperrt und nicht zugänglich.

1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde

und Übermittlung von Unterlagen und Informationen durch die Gemeinde am 17.11.2022 sowie am 10.02. und 10.07.2025, insbesondere

- Angaben zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- Angaben zu Katastermappe
- Auskunft zu Planwerk und Bescheiden
- Energieausweis
- Auskunft zum Kanalakt und zum Aufschließungsstand
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen der Gemeinde
- Auskunft über Grundstücksrichtpreise

1.1.3 Erhebung

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation

- Erhebung am Grundbuch zu Grundstückspreisen
- Markterhebungen – Internetrecherche

1.1.4 Grundbuchausdruck

- mit Abfragedatum vom 20.12.2024 und 15.06.2025

1.1.5 Rückstandserhebungen

- Burgenländischer Müllverband per 14.07.2025
- Wasserleitungsverband Nördlicher Burgenland per 21.07.2025

1.1.6 Digitale Erhebungen

- Auszug aus dem digitalen Kataster - und Flächenwidmungsplan der Abteilung 2 - HR Landesplanung - Referat GIS Koordination des Amtes der Burgenländischen Landesregierung (<https://gis.bgld.gv.at>)
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at)
- Radonkarte gemäß Radonschutzverordnung (RnV) des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2021 (www.bmk.gv.at)
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BMLFUW (www.laerminfo.at)
- Hochwasserrisikokarte eHORA des BMLFUW (www.hora.gv.at)
- Senderkataster, Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT (fmk.at)
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen (www.bmf.gv.at)

1.1.7 Lichtbilder

88 Stück, die vom SV im Zuge der Befundaufnahme aufgenommen wurden.

1.1.8 Fachliteratur

- Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ 2010
- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 2010 und 2023
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2017
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ 1992
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): „Praxis der Grundstücksbewertung“ 2012
- Bienert / Funk (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“ 2014 und aktualisierte 4. Auflage, 2022
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020“
- Seiser / Kainz : „Der Wert von Immobilien“, 2011 und 2021
- Martin Roth: „Liegenschaftsbewertung“ Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“, 2016

Vorbemerkungen:

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

ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, eine Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder von Teilen einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in ihrer Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

Der Bewertungstichtag ist auch der Qualitätstichtag.

Im Gutachten können Annahmen und Besondere Annahmen getroffen werden.

Laut ÖNORM B 1802-1:2022-03 ist dazu folgendes geregelt:

Annahmen

Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.

Besondere Annahmen

Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Auf der gegenständlichen Liegenschaft EZ 185 im Bauland der Gemeinde Tadten befindet sich ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude mit hofseitiger Erweiterung und Zubau (ehemalige Stall) sowie einem landwirtschaftlichen Nebengebäude (Scheune).

Plz./Ort: 7162 Tadten
Adresse: Obere Hauptstraße 78
EZ: 185
GST-NR.: 442/10
GB.: 32024 Tadten
BG: Neusiedl am See

2.1.1 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

Lt. dem unter 1.1.4 angeführten Grundbuchausdruck ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft einverleibt für:

```
***** B *****  
9 ANTEIL: 1/1  
Thomas Baumgartner  
GEB: 1991-01-15 ADR: Obermüllnerstraße 7/12, Wien 1020  
a 3170/2017 IM RANG 2843/2017 Kaufvertrag 2017-05-19 Eigentumsrecht  
b 133/2024 Erteilung des Zuschlages 2023-06-01,  
Meistbotsverteilungsbeschluss 2023-10-19 Eigentumsrecht (4 E 12/222z)  
c 133/2024 Zusammenziehung der Anteile
```

Die letzte Tagebuchzahl 5237/2024 bezieht sich auf die Einleitung des gegenständlichen Versteigerungsverfahrens.

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Im A2-Blatt besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine relevante Eintragung.

```
***** A2 *****  
1 a 7400/1995 Anmeldebogen 1995-07-12 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst aus  
EZ 4 105, Einbeziehung in 442/10
```

2.1.3 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Eintragungen:

***** C *****

5 a 3170/2017 Pfandurkunde 2017-04-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)

c 2098/2024 Klage wegen EUR 140.000,-- s.A.
 (47 Cg 33/24d LG Eisenstadt)

d 5237/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
 C-LNr. 7

7 a 5237/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--
 samt 2,625 % Zinsen p.a. aus EUR 140.000,-- seit
 2024-04-06, Kosten EUR 5.427,64 samt 4 % Zinsen seit
 2024-09-20, Antragskosten von EUR 1.837,22
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG,
 FN 286283f (4 E 23/24w) - siehe C-LNr. 5

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert). Für die Liegenschaft werden dem Sachverständigen nachfolgend dargestellte Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bekanntgegeben:

2.1.4 Außerbücherliche Lasten – dingliche Lasten

Laut Auskunft der Gemeinde vom 10.07.2025 sind die Abgabenrückstände für Gemeindeabgaben in der Höhe von € 1.110,05 offen. Davon wurden angabengemäß € 913,11 dem Gericht gemeldet – siehe Anhang.

Der Burgenländische Müllverband gibt per 14.07.2025 einen Gesamtrückstand von € 164,09 an.

Der Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland weist per Schreiben vom 21.07.2025 eine geschätzte Wassergebührenforderung in der Höhe von € 1.292,46 zuzüglich Rechtskosten in der Höhe von € 133,08 aus, das ergibt in Summe eine offene Forderung in der Gesamthöhe von € 1.425,54.

Vom Wasserleitungsverband wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass seit mehreren Jahren nur geschätzte Zählerstände vorliegen, da kein Zutritt auf die Liegenschaft gewährt wurde und daher keine Ablesung des Wasserzählers möglich war.

Eine genaue Endabrechnung kann nur nach der abschließenden Wasserzählerablesung erfolgen.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Burgenländische Bauordnung, Kanalgesetzen, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch

offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Der Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen ausdrücklich empfohlen wird.

2.2 Lage

2.2.1 Makrolage Tadten

Tadten ist eine Gemeinde mit rd. 1.142 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) und einer Fläche von rd. 36,06 km², liegt auf etwa 122 m Seehöhe und bildet einen Teil der Ostgrenze des Bezirks *Neusiedl am See* am östlichen Rand des *Burgenlandes* und liegt somit an der Grenze zu *Ungarn*.



Abbildung 1: Lage der Gemeinde (rot) im Bezirk Neusiedl am See (dunkelgrau) im Burgenland; Quelle: Wikipedia



Abbildung 2: Makrolage Tadten mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: www.immowert123.at

Tadten ist der einzige Ort in der Gemeinde. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinde *Sankt Andrä am Zicksee*, im Osten an *Andau*, im Westen an *Wallern* und im Süden an *Ungarn*.

Die Gemeinde *Tadten* liegt am nordwestlichen Rand der *Pannonischen Tiefebene*, im *Seewinkel*. Durch das günstige Klima und die zahlreichen Sonnentage wird das Gebiet um *Tadten* landwirtschaftlich vielseitig genutzt. Das Areal der Gemeinde gehört auch zum *Nationalpark Neusiedlersee-Seewinkel* und ist eine der 14 Nationalparkgemeinden auf österreichischem Gebiet.

Zum Gemeindegebiet gehört die sogenannte *Hanság* (Waasen) südlich des Ortes bis zur Staatsgrenze. 1992 entstand auf diesem Gebiet die Bewahrungszone „*Waasen-Hanság*“ als Teil des Nationalparks *Neusiedler See-Seewinkel* und ist Europaschutzgebiet.

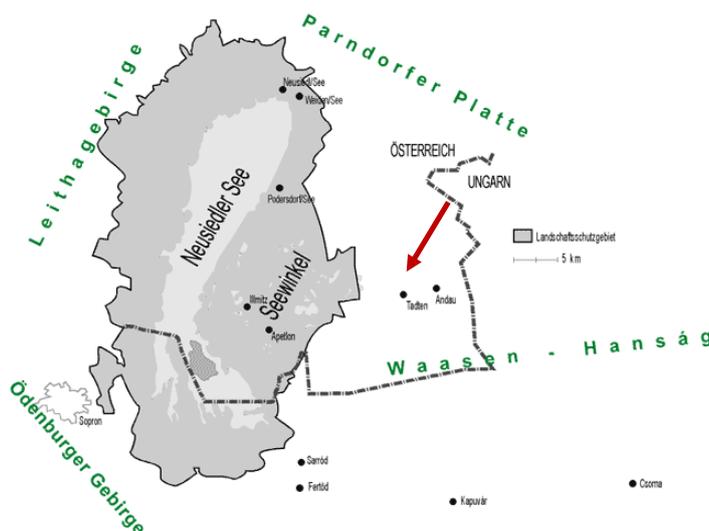


Abbildung 3: Nationalparkzonen mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: <http://www.burgenland.at/>

In rd. 6 km Entfernung liegt östlich der Gemeinde im Straßenverlauf der *Andauer Landesstraße* L206 der Grenzübergang nach Ungarn.

Das Ortsgebiet ist als ein regelmäßig angelegtes Dorf um einen dreieckigen, sich nach Nordwesten verbreiterten Anger (ehemaliger Dorfteich) situiert. Das Straßenbild im Ortskern wird überwiegend von eingeschößigen, traufständigen, durchwegs modernisierten Streck- und Hakenhöfen auf langen, schmalen Bauparzellen dominiert.

| Flächennutzung | Gemeinde | | Politischer Bezirk | | Bundesland | |
|------------------------------|----------|-------|--------------------|-------|------------|-------|
| | ha | in % | ha | in % | ha | in % |
| Katasterfläche | 3 606,36 | 100,0 | 103 863,63 | 100,0 | 396 521,27 | 100,0 |
| Bauflächen | 25,03 | 0,7 | 1 219,71 | 1,2 | 5 086,55 | 1,3 |
| Landwirtschaftl. Nutzflächen | 3 164,39 | 87,7 | 65 959,12 | 63,5 | 190 998,91 | 48,2 |
| Gärten | 40,68 | 1,1 | 1 939,81 | 1,9 | 13 268,45 | 3,3 |
| Weingärten | 187,17 | 5,2 | 6 878,54 | 6,6 | 12 607,95 | 3,2 |
| Alpen | - | - | - | - | 1,03 | 0,0 |
| Wald | 43,99 | 1,2 | 5 688,66 | 5,5 | 122 997,10 | 31,0 |
| Gewässer | 32,53 | 0,9 | 17 165,94 | 16,5 | 30 104,82 | 7,6 |
| Sonstige Flächen | 112,57 | 3,1 | 5 011,83 | 4,8 | 21 456,45 | 5,4 |
| Dauersiedlungsraum | 3 602 | 99,9 | 81 149 | 78,1 | 248 868 | 62,8 |

Abbildung 3: Flächen und Flächennutzung; Quelle: Statistik Austria, Stand 01.01.2024

Das nicht besiedelte Gebiet wird überdurchschnittlich für den Bezirk und das Bundesland landwirtschaftlich genutzt (rd. 88 %), Wälder sind kaum vorhanden (1,2 %), unterdurchschnittliche 0,7 % entfallen auf Bauflächen.

Mit einer annähernd stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ab Beginn der Volkszählung 1869 bis zum Beginn des I. Weltkrieges (WK) entspricht die Bevölkerungsentwicklung dem Bundesland. Mit Beginn des I. WK nimmt die Bevölkerung entgegen der Entwicklung des Bundeslandes langsam bis zum Ende des II. WK zu.

Bis zur Öffnung der Grenzen zum ehemaligen Ostblock herrscht wegen Abwanderung aus der Landwirtschaft und einer anhaltenden negativen Geburtenbilanz eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung vor. Trotz der Öffnung der Grenzen nach Osten besteht seit 2015 aufgrund des Geburtendefizites eine anhaltend negative Veränderung der Bevölkerungsentwicklung entgegen dem Bezirkstrend und liegt diese gegenwärtig auch unter dem Bundeslanddurchschnitt.

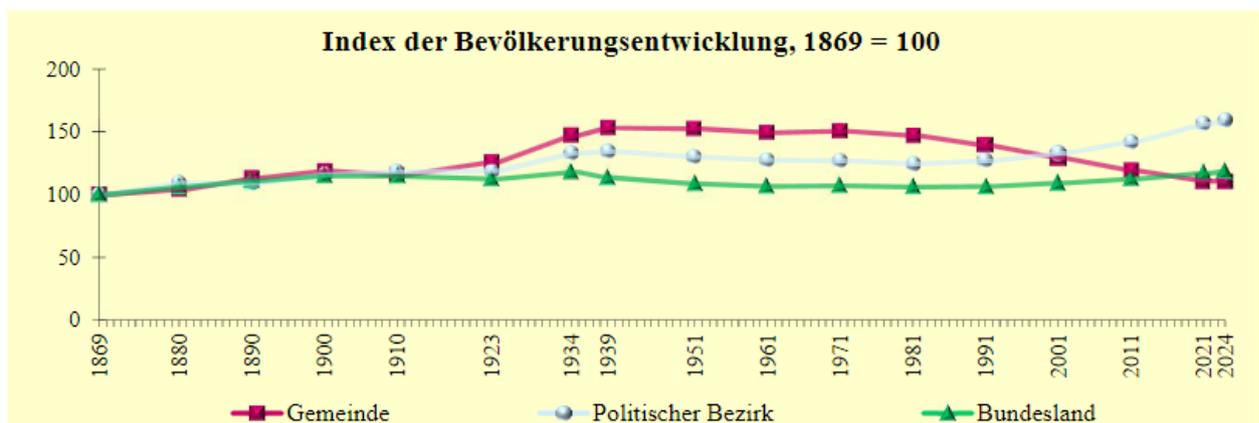


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Tadtén; Quelle: Statistik Austria, Stand VZ 2024

Die größten Bautätigkeiten (25,3 %) wurden in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts geführt. Entsprechend der negativen Bevölkerungsentwicklung herrscht auch hinsichtlich der Bautätigkeit in der Gemeinde ein Rückgang (4,8% Neubauten seit 2021 und später).

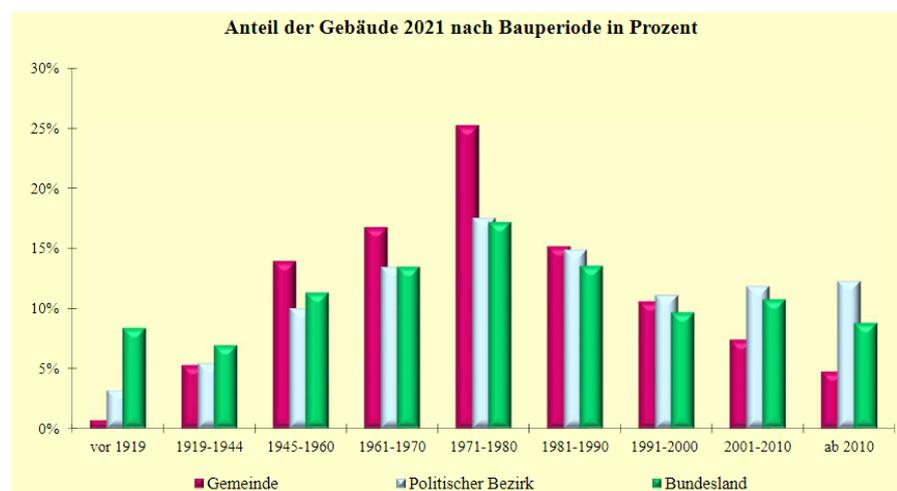


Abbildung 5: Gebäude nach Bauperiode; Quelle: Statistik Austria, Stand 01.01.2025

2.2.2 Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Riede *Oberzick* liegt im nördlichen Siedlungsbereich und an der östlichen Straßenseite der Ortsdurchfahrt *Obere Hauptstraße* L206, nordöstlich des Angers und des Ortszentrums (Gemeindeamt) am nördlichen Ende der gewachsenen Ortsstruktur und ist überwiegend von bebautem Bauland umgeben.



Abbildung 6: Makrolage mit Ergänzungen des SV; Quelle: gis.bgld.gv.at



Abbildung 7: Makrolage im Straßenzug mit nächster Umgebung und Ergänzungen des SV; Quelle: gis.bgld.gv.at

Die annähernd West-Ost orientierte Liegenschaft erstreckt sich zwischen der Ortsdurchfahrt (L206) *Obere Hauptstraße* im Westen und der Hintausgasse *Quergasse* im Osten und ist demnach von beiden Seiten an das öffentliche Gut angebunden.

Im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft befinden sich überwiegend Objekte für Wohnzwecke, sowie Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung im weiteren Umfeld.

Das Ortszentrum (Gemeindeamt) befindet sich in ca. 600 m südöstlicher Entfernung.

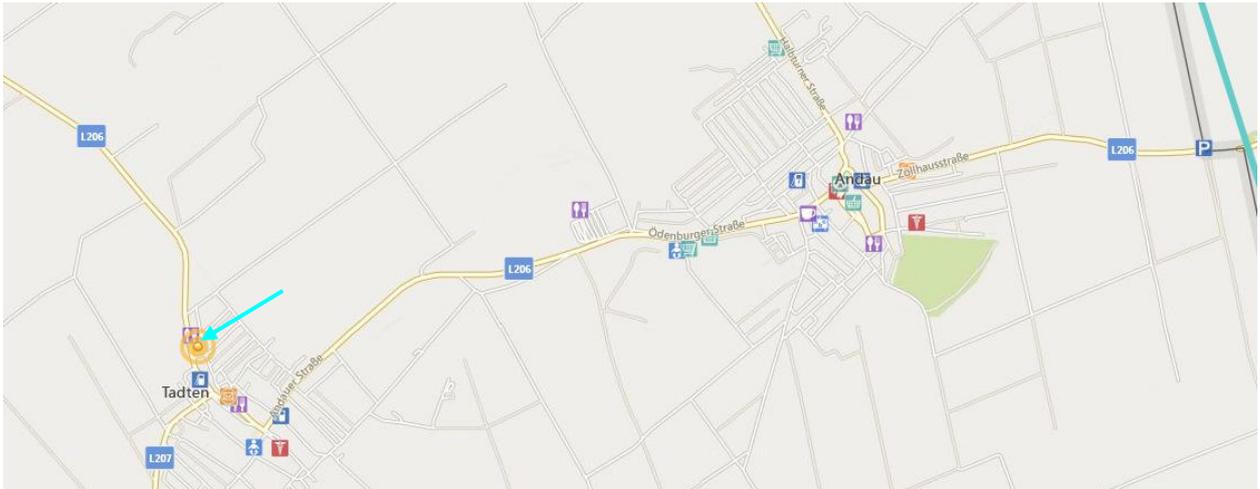


Abbildung 8: Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: Immomapping

Gemeinbedarfseinrichtungen wie soziale Einrichtungen (Ärzte, Schulen, Kindergarten etc.) und Nahversorgungsgeschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Gemeinde mäßig gegeben, die Versorgung erfolgt auch über die Nachbargemeinden, beispielsweise Andau in rd. 3,5 km östlicher Entfernung .

In einer Entfernung von rd. 38 km und über die B51 und über den Autobahnanschluss *Mönchhof* der A4 Richtung *Neusiedl am See* befindet sich neben der Autobahnabfahrt *Neusiedl am See* ein Handelszentrum überregionaler Bedeutung (Factory-Outlet-Center Parndorf seit 1998).

2.3 Verkehrslage

2.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Liegenschaft in der Gemeinde *Tadten* liegt von Wien (Schwedenplatz) ca. 85 km entfernt, wird über die Neusiedler Straße B51 und Autobahn A4 erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in ca. 70 Minuten erreichbar. Die Bezirkshauptstadt *Neusiedl am See* in ca. 26 km Entfernung ist in etwa 30 Minuten über die

L201 und die B51 erreichbar, die Landeshauptstadt *Eisenstadt* in rd. 67 km Entfernung ist über Bundesstraßen in ca. 60 Minuten erreichbar.

Der internationale Flughafen *Wien-Schwechat* ist in ca. 68 km Entfernung gelegen, der internationale Flughafen *Bratislava* ist in annähernd gleicher Entfernung gelegen.

Das Zentrum der slowakischen Hauptstadt *Bratislava* in rd. 60 km Entfernung ist in ca. 50 Minuten erreichbar. Die Freizeiteinrichtungen am Neusiedler See in *Podersdorf* und *Illmitz* sind in ca. 20,0 km bis 25,0 km Entfernung gelegen.

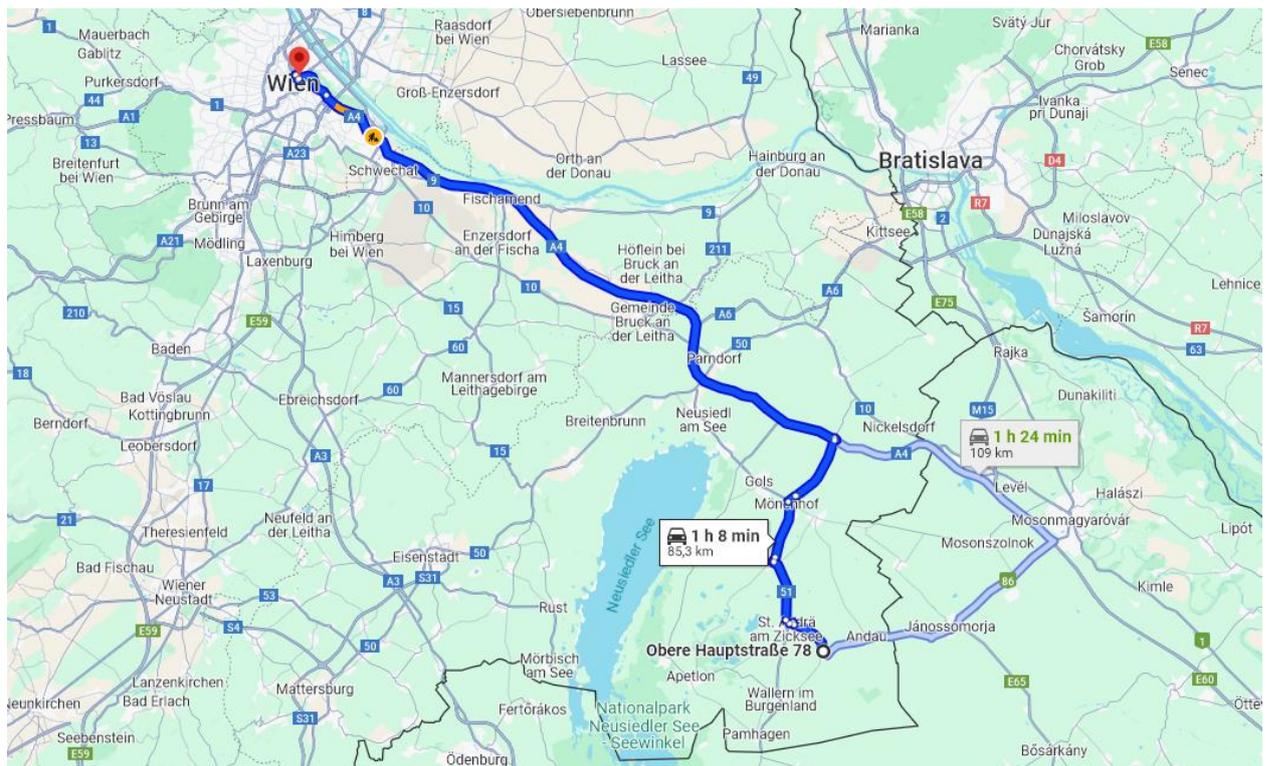


Abbildung 9: Anbindung Individualverkehr; Quelle: maps.google.at

2.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung der gegenständlichen Liegenschaft an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den regionalen Bus- und Schienenverkehr (REX/ Schnellbahn).

Wien (Hauptbahnhof) ist mit REX im Stundentakt mit Umsteigen in St. Andrä am Zicksee rd. 100 Minuten erreichbar, Neusiedl am See ist über den Regionalbus und -zug in ca. 45 Minuten zu erreichen, die Hauptstadt Eisenstadt ist in ca. 75 Minuten erreichbar.

Bratislava ist mit Regionalbus und -zug im Stundentakt in rd. 100 Minuten erreichbar.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in *St. Andrä am Zicksee* in ca. 4,5 km Entfernung und ist mit dem Regionalbus in ca. 7 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

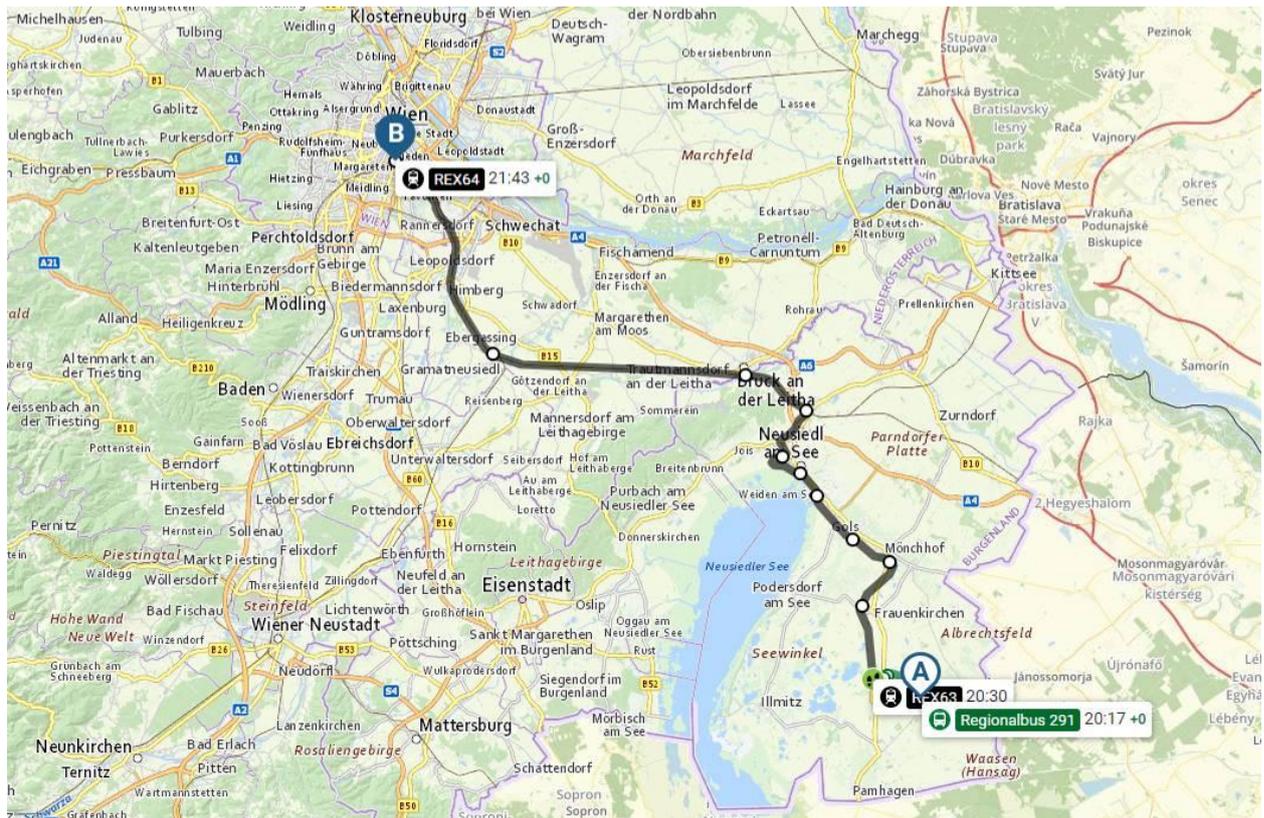


Abbildung 10: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: www.vor.at

Die nächstgelegene Bushaltestelle *Obere Hauptstraße* befindet sich in rd. 280 m Entfernung.

Die Angaben zu den Fahrzeiten wurden den aktuellen Fahrplänen des *Verkehrsverbund Ostregion* (VOR) entnommen.

2.4 Umwelteinflüsse und Kontaminierungen

Die nachfolgenden Informationen, Kartenausschnitte, Luftbilder und Daten wurden am 31.01.2025 digital erhoben, wenn nicht explizit ein anderes Datum angegeben ist.

2.4.1 Kontaminierung

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden, bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

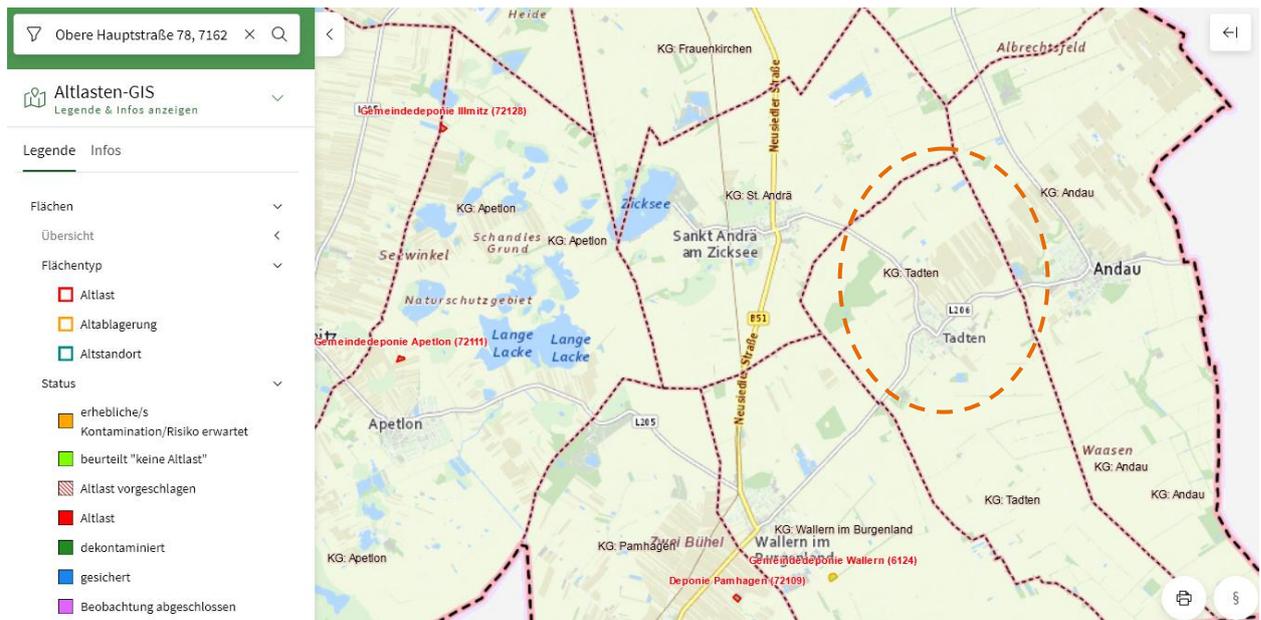


Abbildung 11: Altlastenatlas mit Ergänzung SV (orange), Quelle: umweltbundesamt.at

Laut einer Abfrage vom 15.11.2022 war das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet:



Abbildung 12: Auszug Verdachtsflächenkataster, Abfrage vom 15.11.2022; Quelle: umweltbundesamt.at

Der Sachverständige geht davon aus, dass dieser Zustand mit dem aktuellen Zustand vergleichbar ist.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

2.4.2 Naturrisiken

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

Für einen Auswertungsradius von 50 m werden nachfolgend dargestellte Gefährdungen im HORA-Pass 2024 ausgewiesen:

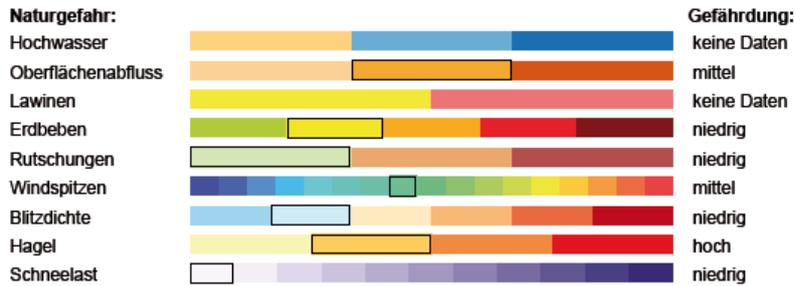


Abbildung 13: Gefährdungseinschätzung HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Nach einer Abfrage der Hochwasserrisikokarte besteht für die gutachtensgegenständliche Parzelle der Liegenschaft auf etwa 120 m Seehöhe derzeit keine Hochwassergefahr:

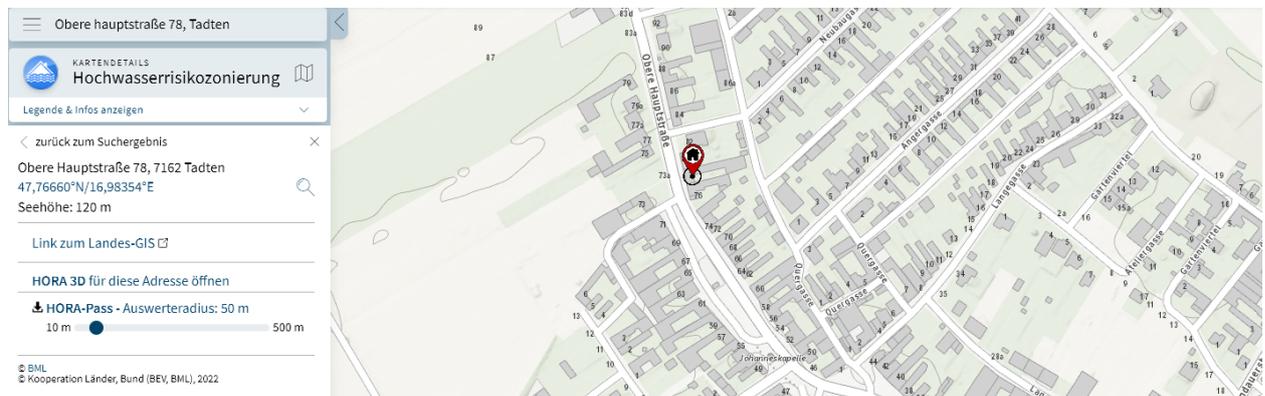


Abbildung 14: Hochwassergefährdung; Quelle: hora.gv.at

Die Karte der Gefahren Darstellung für Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind.

Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt/Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30) so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ($HQ \geq 100$) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300).

Auch Oberflächenabfluss fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen. In der *Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss* werden mögliche Fließwege im Gelände dargestellt, die hauptsächlich gespeist durch Starkregen zu Schäden führen können. Die Fließwege enden an den Eintrittspunkten in den Siedlungsraum (Siedlungsumhüllende), da selbst kleine Strukturen, wie Gehsteigkanten, Einfriedungen, Durchlässe, etc. die Abflussrichtung erheblich verändern können.

In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden.

Hinsichtlich des *Oberflächenabflusses* wird entsprechend der Legende für die Parzelle der Liegenschaft bereichsweise eine *geringe Gefährdung* (hellorange) ausgewiesen, mit einer mittleren Wassertiefe von unter 20 cm:

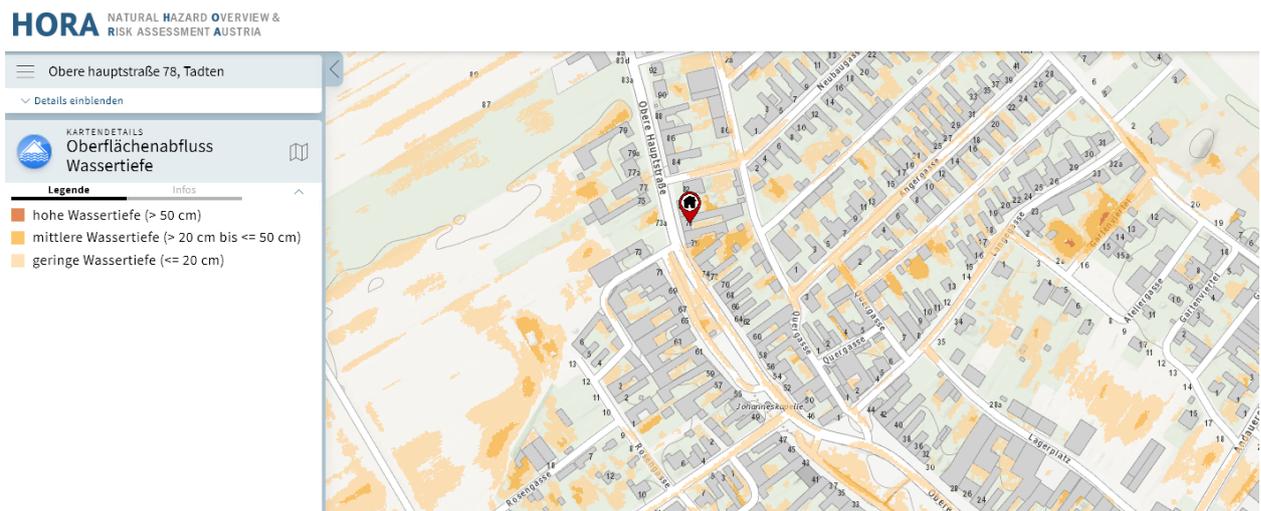


Abbildung 15: Gefährdung durch Oberflächenabfluss; Quelle: hora.gov.at

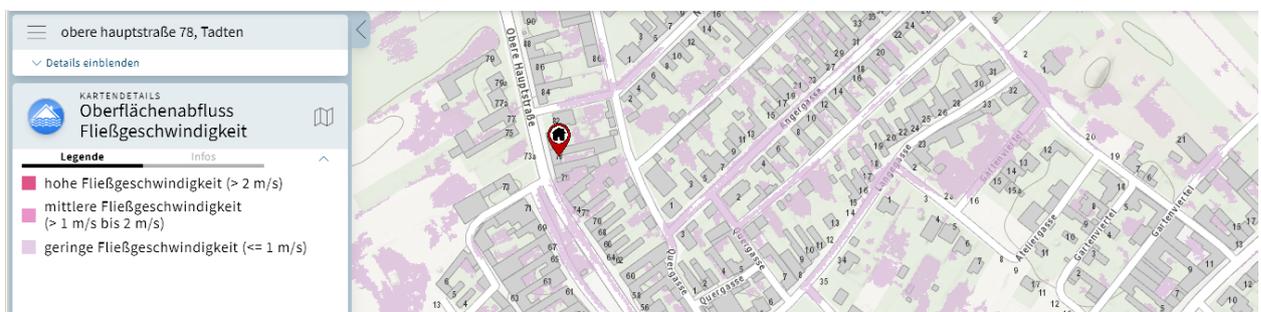


Abbildung 16: Fließgeschwindigkeit Oberflächenabfluss; Quelle: hora.gov.at

Für den Oberflächenabfluss ist eine geringe Fließgeschwindigkeit von bis zu 1 m/s ausgewiesen (hellviolett).

Nach einer Abfrage der Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen ist für die gegenständliche Parzelle der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und für die Bereiche im Umfeld keine bis geringe Anfälligkeit (hellgrün) zu Rutschungen ersichtlich, Ereignisse (roter Punkt) sind nicht explizit mit einem roten Punkt dokumentiert:

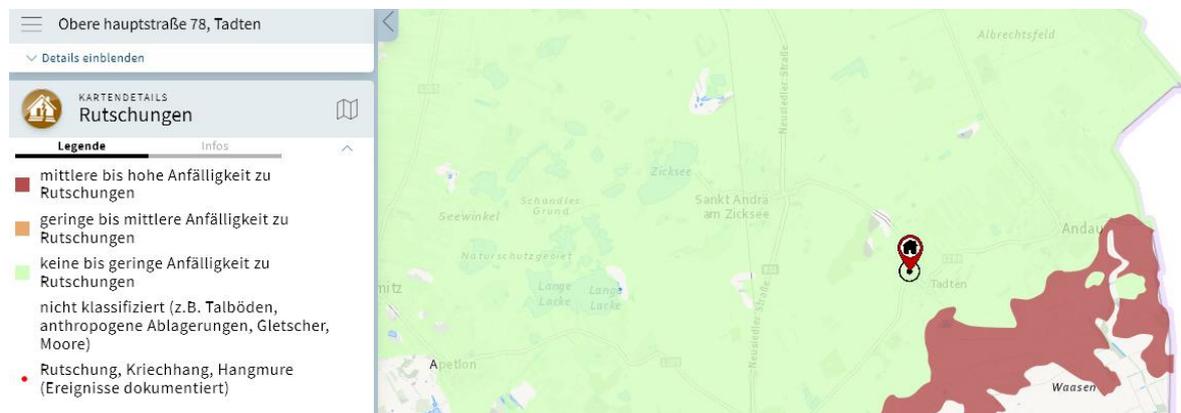


Abbildung 17: Gefährdung durch Rutschungen; Quelle: hora.gv.at

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen.

Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte bzw. -tabelle verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

Die Karte erlaubt aus maßstäblichen und methodisch-bearbeitungstechnischen Gründen keine Baugrundbewertung hinsichtlich des Risikos für Rutschungen und auch keine Prognose oder Aussage ob Rutschungen in einem Gebiet auftreten können oder nicht.

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke

vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

In Radonvorsorgegebieten sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. In bestimmten Arbeitsbereichen sind Radonmessungen verpflichtend. Radonmessungen werden in allen bestehenden Gebäuden, Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

Das natürlich vorkommende Edelgas Radon entsteht durch radioaktiven Zerfall aus Uran und ist selbst radioaktiv. Radon kann im Boden von Grund- und Quellwasser aufgenommen werden und sich als Gas unter ungünstigen Bedingungen in Gebäuden ansammeln kann. Als Gas kann es mit der Bodenluft durch Spalten und Risse im Fundament und so in die Raumluft gelangen. In Einzelfällen kann das im Wasser gelöste Radon zu einer erhöhten Radonkonzentration in Wohnungen führen. Für eine aussagekräftige Messung ist allerdings eine Messdauer von mindestens sechs Monate erforderlich, in der das Haus normal genutzt wird. Da Radon nur dann zum Problem wird, wenn es zur Anreicherung in der Innenraumluft in Gebäuden kommt, handelt es sich um einen technologisch bedingten Innenraumschadstoff. Im Freien kommt es im Allgemeinen zu einer starken Verdünnung, sodass keine bedenklichen Radonkonzentrationen entstehen.

Die jüngste Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich Radon. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt.

Bereits zwischen 1991 und 2002 wurden im Zuge des österreichischen nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) über 20.000 Radonmessungen in österreichischen Haushalten durchgeführt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte bevölkerungsrepräsentativ durch zufällige Auswahl. Auf den Ergebnissen basierte die sogenannte „Radonpotenzialkarte“, die mittlerweile veraltet ist.

Der aktuelle Radon-Maßnahmenplan dient als grundlegende Leitlinie zum Schutz vor Radon in Österreich. Der vorliegende Radon-Maßnahmenplan wurde am 13. Juli 2021 von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Leonore Gewessler, genehmigt.

Nach einer Abfrage der Radonkarte (Stand 2020) ist *Tadten* im Bezirk *Neusiedl am See* weder als *Radonvorsorgegebiet* noch als *Radonschutzgebiet* ausgewiesen:

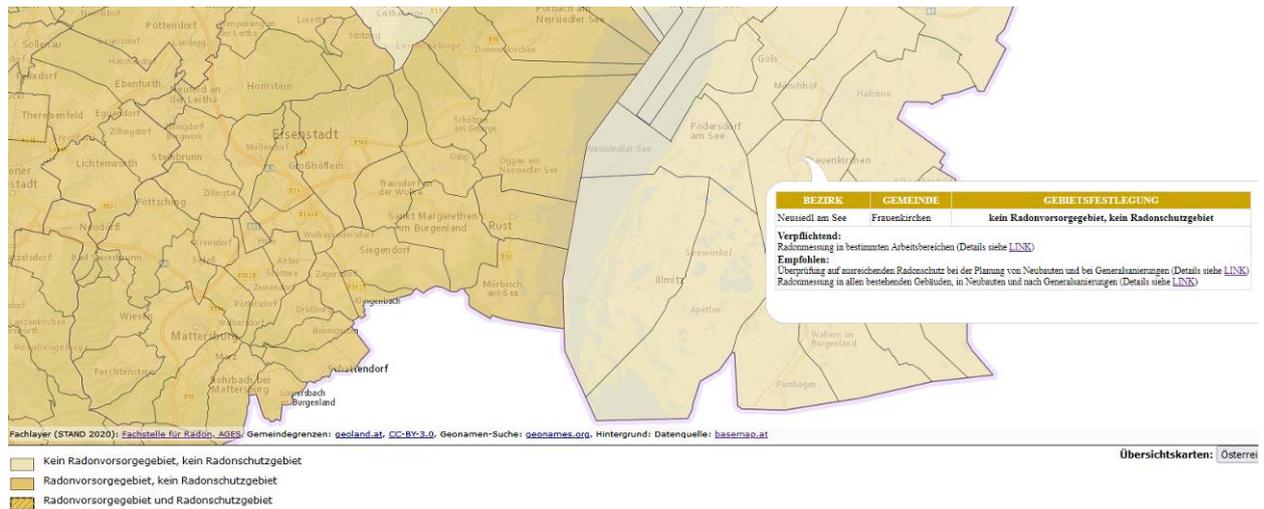


Abbildung 18: Auszug Radonkarte; Quelle: Fachstelle für Radon, www.ages.at.

2.4.3 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gegenständliche Liegenschaft (gelber Pfeil) weder Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des Straßen- oder Schienenverkehrs, noch hinsichtlich des Fluglärms auf.

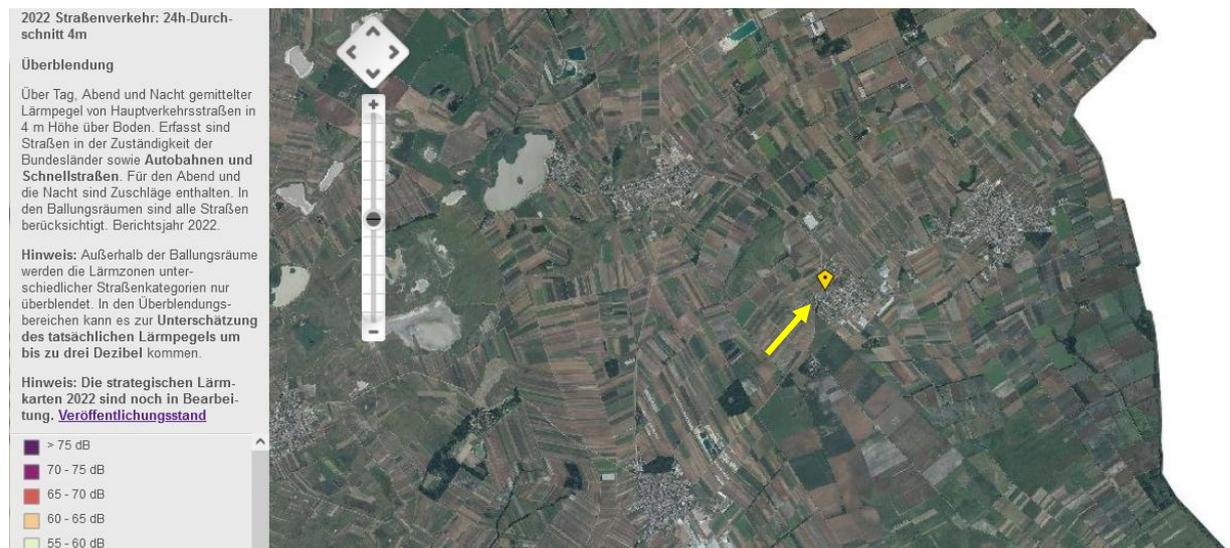


Abbildung 19: Luftbild Lärminfo Straßenverkehr Durchschnitt mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

2.4.4 Senderkataster

Der *Senderkataster* wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben und bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Der Senderkataster gibt Informationen über Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung, Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen, erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten sowie technische und rechtliche intergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.

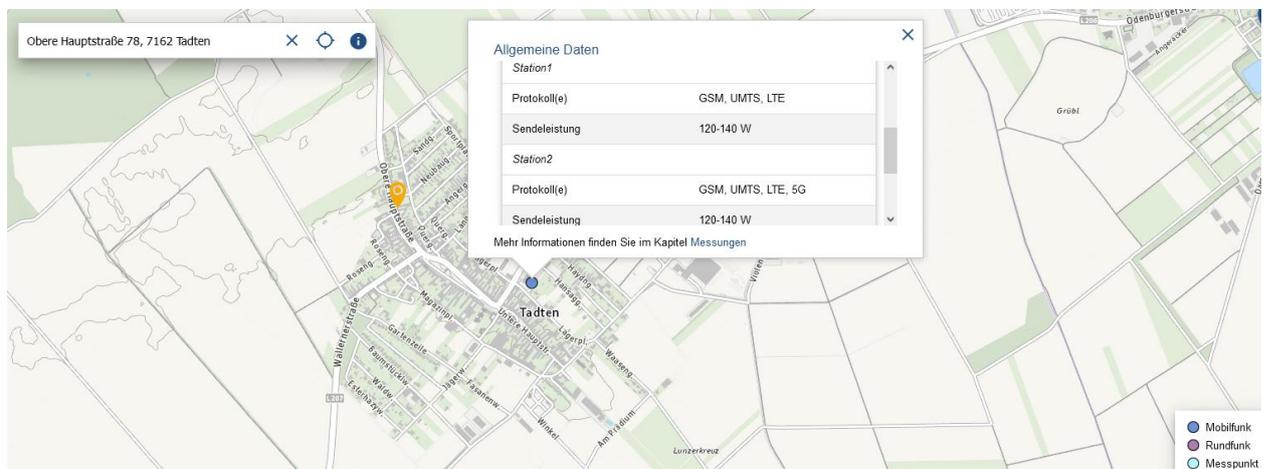


Abbildung 20: Senderkataster; Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK)

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

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

Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des Forum Mobilkommunikation. Die Messpunkte werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

Die ermittelten Messwerte stellen jeweils eine Momentaufnahme dar und wurden entsprechend der EU-Ratsempfehlung (1999/519/EG) in Übereinstimmung mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Personenschutznorm ÖVE/ÖNORM E 8850 („Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz - Beschränkung der Exposition von Personen“) für die Messreihen 2007-2012 bzw. deren Nachfolger und aktuell geltenden OVE R23-1:2017 für die Messreihe 2017 bewertet. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt.

Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. (Quelle: Senderkataster Austria, BMVIT)

2.4.5 Breitbandatlas

Der Breitbandatlas ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht. Die dargestellten Testauswertungen basieren auf Mobilfunkmessergebnissen.

sen der vierten Generation (4G) des RTR-Netztests und sind von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Mobilfunknetzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

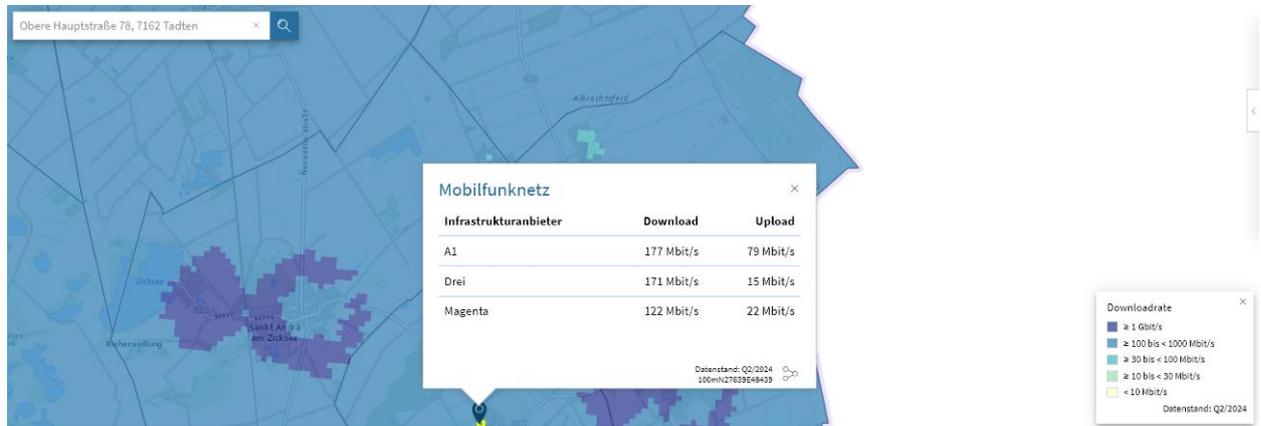


Abbildung 21: Mobilfunknetzinfrastruktur; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Betreffend die Down- und Uploadraten handelt es sich um abgerundete Maximalwerte der normalerweise zur Verfügung stehenden Geschwindigkeiten im Festnetz sowie abgerundete Maximalwerte der geschätzten maximalen Geschwindigkeiten in den Mobilfunknetzen gemäß der Zentralen Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB) basierend auf der Verordnung über die Übermittlung von Informationen an die RTR-GmbH als Zentrale Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB-V).

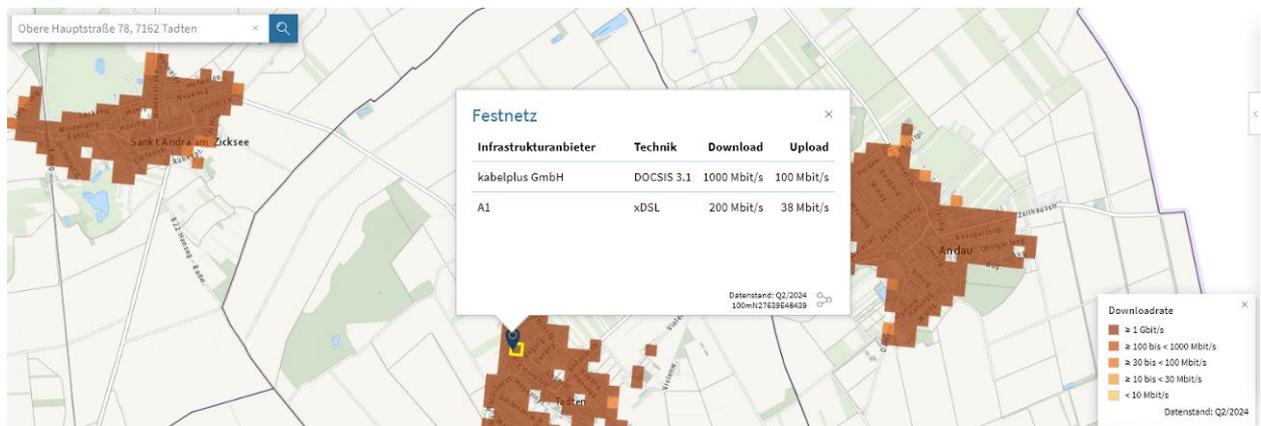


Abbildung 22: Festnetzinfrastruktur; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Für die Darstellung einer Infrastrukturanbieterin oder eines Infrastrukturanbieters in einer Rasterzelle ist nicht zwingend, dass alle Haushalte der betroffenen Rasterzelle unmittelbar versorgbar sein müssen, sondern dass dafür unter Umständen Grabungs- und/oder Anschlussarbeiten notwendig sein können. Detaillierte Informationen über die Anschlussmodalitäten können bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin oder beim jeweiligen Infrastrukturanbieter in Erfahrung gebracht werden.

Breite zum öffentlichen Gut *Obere Hauptstraße* von ca. 13,60 m und einer Breite zum öffentlichen Gut *Hintausgasse* von ca. 10,80 m bei einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 61,00 m (gemessen am digitalen Kataster) dar und ist über beide Schmalseiten an das öffentliche Gut angebunden.



Abbildung 24: Katastermappenauszug mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: gis.bgld.gv.at

Die Liegenschaft ist mit 536 m² Baufläche lt. Grundbuch zu rd. 70,16 % bebaut.

Gemäß Angaben der Erhebungsskizze zur Bemessung der Kanalanschlußgebühr vom 24.09.1993 ist die Liegenschaft auf rd. 496,22 m² bebaut, das entspricht einem Bebauungsgrad von rd. 64,95 %.

2.5.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

| EZ | | 185 | | | |
|----------|--------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gst. Nr. | Bezeichnung/ Riede | Fläwi | Bebaubarkeit | Fläche | Beschreibung |
| 442/10 | Ortsried | BM | Es gilt das Burgenländische Baugesetz 1997 bzw. die Burgenländische Bauverordnung i.d.g.F. | 764 m ² | Bauland - Mischgebiet keine Angaben zu verordneten Bebauungsbestimmungen (Teil-/Bebauungsplan oder Bauungsrichtlinien) der Gemeinde |

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist die Flächenwidmung Bauland Mischgebiet (BM) verordnet. Für dieses Gebiet gibt es nach Auskunft der Baubehörde weder einen Bebauungsplan noch Bebauungsbestimmungen, es gilt das Bgld BauG i.d.g.F.



Abbildung 25: Ausschnitt aus dem digitalen Flächenwidmungsplan mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: gis.bgld.gv.at

2.5.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft war bzw. ist nach Auskunft der Gemeinde vom 17.11.2022 an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz, sowie an das Strom- und Gasnetz angeschlossen (ohne Funktionsprüfung). Die Stromleitungen sind am Tag der Befundung nicht an das Stromnetz angeschlossen. Angaben zur normgemäßen Gebrauchstauglichkeit der angegebenen Anschlüsse und Leitungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

2.6 Beschreibung der Baulichkeiten

2.6.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalausganschein und dem Bauakt und ist ohne Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen.

Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem direkt an der Ortsdurchfahrt *Obere Hauptstraße* liegenden traufständigen, eingeschobigen, nicht unterkellertem Wohngebäude mit Durchgang zum Innenhof in geschlossener Bauweise bebaut.

Gartenseitig besteht entlang der nördlichen Grundgrenze ein Anbautrakt als Erweiterung der Wohnfläche sowie anschließend ein Zubau der ehemaligen Stallungen – siehe Erhebungsskizze im Anhang.

An der Ostseite ist eine Scheune als landwirtschaftliches Nebengebäude mit Durchfahrt zur Hintausgasse *Quergasse* in geschlossener Bauweise errichtet und wird als Werk- und Abstellraum genutzt.

Aufschließung: Strom (vom Stromnetz getrennt), angabengemäß Kanal, Wasser, Gas (BEGAS Anschlusskasten)

Grundstücksbegrenzung: überwiegend Eigenbebauung, Einfriedungsmauer

2.6.2 Bauakt

Im Bauakt sind folgende Vorgänge (Auswahl) dokumentiert bzw. wurden seitens der Baubehörde bekanntgegeben:

| Art | Datum | Anmerkung |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|
| Einreichplan Wohnhaus mit hofseitigen Anbauten (Wohnraumerweiterung, Stallungen) | | Laut Angabe der Gemeinde nicht vorhanden |
| Baufreigabe Wohnhaus samt Anbau | | |
| Benutzungsfreigabe Wohnhaus samt Anbau | | |
| Erhebungsblatt zur Ermittlung der Kanalanschlußgebühr (Kanalberechnungsblatt) | 24.09.1993 | Kanalaufnahmekizze DI Bernd Krautgartner |
| Einreichplan Wirtschaftsgebäude | Feber 1972 | Sichtvermerk der Gemeinde zu AZ 54/1972 |
| Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Scheune) | 29.02.1972 | samt Baubeschreibung vom 17.02.1972 |
| Bescheid Baubewilligung Scheune | 25.05.1972 | AZ: 54/1972 |

Planunterlagen zum augenscheinlich begonnenen und bereits teilweise durchgeführten Umbauten am Wohngebäude liegen aus dem Bauakt nicht vor, der Sachverständige geht von einem konsenslosen Zustand aus.

2.6.3 Technische Beschreibung

Wohngebäude

Baujahr: 1972 (Baubewilligung lt. Bauakt)

Bauweise: Massivbauweise

Außenwände: Schlichte Putzfassade, straßenseitig gefliester Sockelbereich

Wärmedämmung: keine

Dachform: Satteldach



| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Holzdachstuhl mit Bundtram (ca. 50 cm erhöht), mit Sparren und Kehlbalken |
| Dachdeckung: | Welleternitdeckung |
| Regenwasser: | Regenrinnen Metall in Kanal entwässert |
| Fassade: | Putzfassade ohne Vollwärmeschutz; straßenseitig im Sockelbereich Fliesen |
| Fenster: | Kunststofffenster isolierverglast mit Rollläden mit Handzug; die Funktionstüchtigkeit der Rollläden konnte nicht überprüft werden |
| Außentüren: | <u>straßenseitige Eingangstür</u> : Kunststofftür mit Glasfeldern, zum Teil fehlen die Glaselemente <u>Eingang vom Durchgang</u> in das Wohngebäude über zweiflügelige Holztür mit Oberlichte, z.T. ebenfalls mit fehlenden Glasfeldern |
| Außentreppe: | Vorlegestufe |
| Innentüren: | Holztüren in Holztürstöcken, teilweise mit Glasfeldern |
| Heizung: | Gastherme (ohne Funktionsprüfung) für Heizung und Warmwasser (Gasattest nicht vorliegend), Leitungen auf Putz |
| Wärmeübertragung: | Radiatoren |
| Warmwasser: | Gastherme (ohne Funktionsprüfung, Gasattest nicht vorliegend) |
| Strom (E-Verteiler): | alter Elektrokasten mit alten Schmelzsicherungen und Fernablesezähler beim Durchgang in den Hof; Hauptsicherungen sind ebenfalls Schmelzsicherungen; daneben gibt es einen neuen Zählerkasten mit automatische Sicherungen, welcher aber offensichtlich noch nicht angeschlossen ist; beim Zählerkasten scheint der Strom vom Vorzähler direkt entnommen worden zu sein und der Zähler umgangen worden zu sein |
| Außenanlagen: | Zugangsweg im Hof mit Waschbetonplatten belegt, führt entlang des Hauses; Garten sehr ungepflegt mit Bauschuttalagerungen, somit nicht einsehbar, was sich unter dem Gebüsch und der Bepflanzung befindet; hinten kleines Salettl auf Waschbetonfläche; Kirschbaum; hinter der Scheune befindet sich noch ein eingefriedeter Bereich, welcher zur Liegenschaft gehört im Ausmaß von ca. 4-5 Metern mit hinterer Einfriedungsmauer aber ohne hinteres Tor |

Ausstattung: BEGAS-Kasten in der Fassade am Haus

Nebengebäude: Scheune/Halle im hinteren Bereich der Liegenschaft

Bauweise: Massivbauweise, Brettlbinder

Dachform: einfaches Satteldach

Dachdeckung: Welleternit

Dachkonstruktion: Brettlbinder mit Pfetten

Regenwasser: auslaufend in den Hof, hinten
ebenfalls frei auslaufend



Fassade: Putzfassade; Giebelfassade unverputzt

Fenster: Glasbausteine seitlich

Türen: zweiflügeliges Holztor zum Garten; hinten Holzschiebetor

Fußboden: Beton

Wände: Schalsteinmauer unverputzt

Decke: ehemaliger Heuboden, seitlich neben der Durchfahrt eingezogen;
Massivdecke mit Stahlbetonkonstruktion, im Träger ist das Baujahr
1990 eingetragen, somit später als das Gebäude errichtet

Ausstattung: Es wurde mit einer Schiebetür noch ein Raum (WC) abgeteilt;
Regenrohr des Nachbarn verläuft innenseitig an der Außenmauer
Richtung linke Grundstücksgrenze von der Hauptstraße gesehen zum
Nachbar

Da im Inneren der Scheune/Halle durch diverse Fahrzeuge etc. die Sicht weitgehend verstellt ist, konnte die Scheune nicht im vollen Ausmaß augenscheinlich befundet werden.

Im hofseitig orientierten Bereich sind Räume abgeteilt und zur Durchfahrt offen:

WC im Stadel

Fußboden: Beton, z.T. Fliesen

Wände: bei Dusche Fliesen, sonst gemalt

Ausstattung: Stand-WC mit Kunststoffstuhlsitz, -deckel und -spülkasten; Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken, Dusche; Elektrostrahler; Elektroboiler; Leitungen auf Putz; Aufgang über steile Holzterrasse zum Dach-

boden (zum Befundtermin verstellt und nicht zugänglich, Fotos aus Bewertung zur Versteigerung 2023 siehe Anhang)

Abstellraum (hinter Duschbad)

Fußboden: Beton
Wände: Wand zum Duschbad Leichtbauwand, einseitig zum Bad hin mit Gipskartonplatten beplankt und auf der anderen Seite mit Holzfasertafelplatte
Decke: verputzt, gemalt

2.6.4 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments (EAVG 2012) liegt im Bauakt für das Gebäude nicht vor und war zum Herstellungszeitpunkt nicht erforderlich.

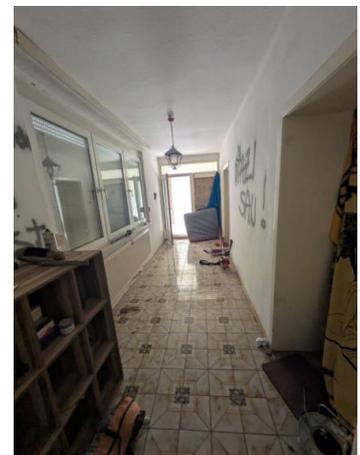
Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

2.6.5 Beschreibung der Räumlichkeiten

Wohngebäude

Raum 1 – Vorraum

Fußboden: Fliesen
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Radiator



Raum 2 – erstes Zimmer gassenseitig

Fußboden: Parkett
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Kunststofffenster isolierverglast mit Messingsprosse zwischen den Scheiben, Radiator



Bauzustand: Putzabplatzungen und aufsteigende Feuchtigkeit im einsehbaren Bereich - nicht der gesamte Raum ist einsehbar, da mit Möbeln verstellt

Raum 3 – zweites Zimmer gassenseitig

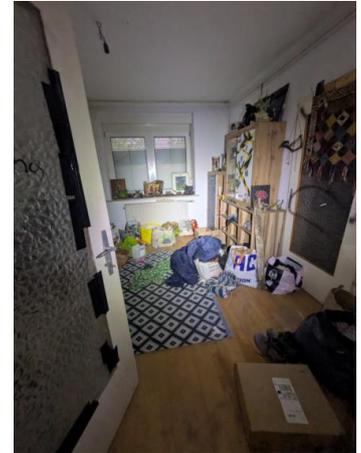
Fußboden: Parkett

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Radiator, Kunststofffenster isolierverglast mit Sprossen mit Rollläden und Handzug

Bauzustand: Putzabplatzungen und aufsteigende Feuchtigkeit im einsehbaren Bereich - nicht der gesamte Raum ist einsehbar, da mit Möbeln verstellt



Raum 4 – Wohnzimmer (von vorne gesehen an der linken Grundstücksgrenze, um die Ecke mit einem Fenster in den Hof; mehr oder minder im Rohbau; ursprünglich 2 Zimmer mit entfernter Trennwand und daher nun zwei unterschiedlichen Niveaus, da im vorderen Bereich der Unterbeton besteht und noch der Fußbodenaufbau fehlt um wieder ein einheitliches Niveau herzustellen)

Fußboden: Beton

Wände: teilweise unfertig

Decke: abgehängte Decke zum Teil nicht fertiggestellt

Ausstattung: Heizkörper installiert, Befundaufnahme erfolgte ohne Funktionsüberprüfung



Raum 5a – Gang vor WC und Bad (wieder 1 Stufe tiefer; ebenfalls im Rohbau)

Fußboden: Fußbodenaufbau fehlt, nur Unterbeton vorhanden

Wände: WC mit Gipskartonwand abgeteilt

Decke: keine abgehängten Decken, nur die Wärmedämmung gegen das Dach



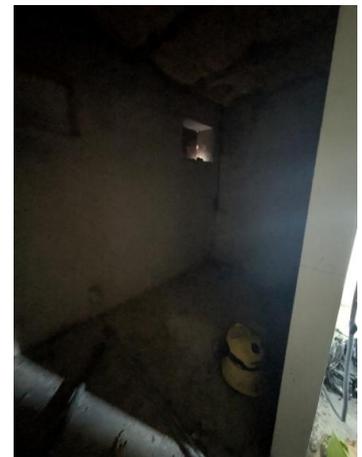
Raum 5b – kleiner Kellerraum (mit Leiter aus dem kleinen Vorraum begehbar, hergestellt unter einem Teil des Ganges, dem WC und dem Bad - dort, wo früher ein Eingang vom Hof war, mit ca. 80 x 80 cm großem Bodendurchbruch als Einstieg) – nicht zugänglich



Ausstattung: Stiege fehlt, Heizkörper fehlt, Installation bereits vorhanden; Wasserzähler

Raum 5c – Badezimmer (im Rohbau; gegenüber WC an der Außenmauer zum linken Nachbarn)

Fußboden: Unterbetonplatte
 Wände: unfertig
 Decke: Wärmedämmung, noch keine untergehängte Gipskartondecke, Tramdecke erkennbar
 Ausstattung: Verrohrung von Abfluss von Dusche, Badewanne, Waschbecken und Wasserzulauf sind installiert



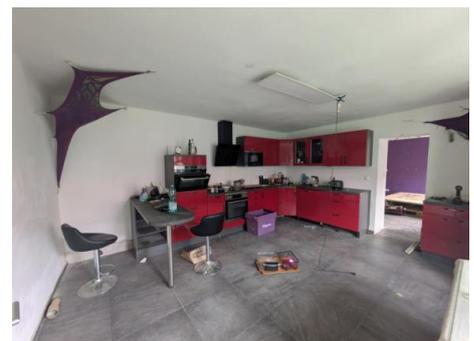
Raum 6 – WC (hofseitig)

Fußboden: Beton
 Wände: gemalt
 Decke: gemalt
 Ausstattung: Hänge-WC mit Kunststoffstuhl, -deckel und Einbauspülkasten (nicht funktionsfähig, stark verschmutzt); Gastherme für Heizung und Warmwasser (ohne Funktionsüberprüfung)



Raum 7 – Küche (1 Stufe höher)

Fußboden: Fliesen
 Wände: gemalt



Decke: gemalt
Ausstattung: Installationen ohne Funktionsprüfung und ohne Atteste

Raum 8 – mit Ausgang ins Freie

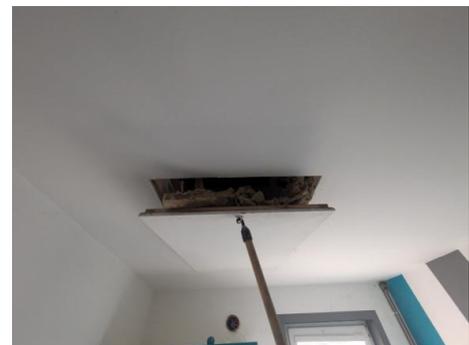
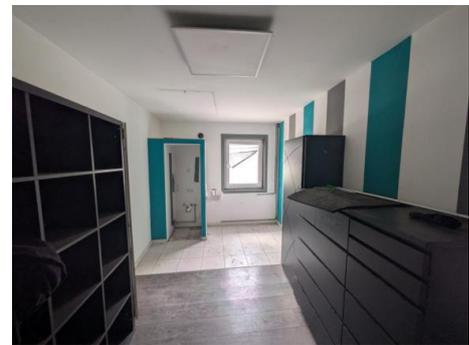
Fußboden: Laminat
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Ausgang ins Freie über Kunststofftür mit Glasfeld, welches geborsten ist



Raum 9 – nächstes Zimmer

Fußboden: z.T. Laminat, z.T. Fliesen
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Waschbecken- oder Waschmaschinenanschluss und Heizkörperinstallation vorgesehen, aber noch nicht fertiggestellt;

Im Deckenbereich: Ausziehleiter für den Dachaufstieg, es besteht die Gefahr, dass bei Öffnung etwas herunterfällt



Hinter den Wohnräumen gibt es noch Nebenräume – vermutlich ehemalige Stallräume – welche von außen über den Innenhof mit 3 Türen begehbar sind

Raum 10 – erster Nebenraum, ehemaliger Pferde- oder Kuhstall

Fußboden: Beton
Wände: gemalt, schwarzer Anstrich im unteren Bereich
Decke: gemalt
Ausstattung: Betonfenster mit Einscheibenverglasung; Metalltür mit Glasfeldern



Raum 11 – zweiter ehemaliger Stallraum (3 Stufen tiefer)

Fußboden: Beton, möglicherweise auch gewachsener Boden (nicht einsehbar, da verstellt)

Wände: gemalt

Decke: Holztramdecke

Ausstattung: Metalltür mit Glasfeldern



Raum 12 – kleiner Raum daneben

Fußboden: Beton

Wände: gemalt

Decke: Holztramdecke



Raum 13 – weiterer kleiner Raum (von außen zugänglich, aber verstellt) laut Befundaufnahme 2023 ein Abort

Ausstattung: Holztür

Raum 14 – Dachboden (Texte + Fotos 12.01.2023)

Fußboden: Beton

Wände: Dachschrägen

Decke: Holzdachstuhl mit Bundtram (ca. 50 cm erhöht), Satteldach mit Sparren und Kehlbalken, Welleternitdeckung

Ausstattung: Baustellen-Sicherungskasten mit lose verlegter Zuleitung für die Stromversorgung der Scheune im hinteren Bereich der Parzelle



2.6.6 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Es besteht nach dem straßenseitigen Hauseingang ein kalter Durchgang seitlich des Hauses, der Eingang in die Wohnräumlichkeiten befindet sich im Hausdurchgang an der Hofseite (wie in der Aufmaßskizze eingezeichnet, siehe Anhang). Ein weiterer Eingang zum Wohntrakt über das Schlafzimmer befindet sich in der hofseitigen Erweiterung.

Das nicht unterkellerte straßenseitige Wohngebäude samt hofseitigem Anbautrakt befindet sich in einem der Bauzeit und Bauweise entsprechenden Ausbauzustand mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsrückstau, starken Gebrauchsspuren und Feuchtigkeitsspuren aufsteigender Feuchtigkeit sowie Fertigstellungs- und Instandhaltungsrückstau in den vorangehend beschriebenen Teilbereichen des Wohntraktes an der nordwestlichen Gebäudeseite.

Die Decken-, Wand- und Bodenbeläge sind unfertig. Die Haustechnik ist unfertig, Sanitäranlagen nur im Rohbau oder als Provisorien vorhanden, Oberflächen im Umbaubereich teilweise ohne Beläge und nur in Gipskarton fertiggestellt.

Die Funktionstüchtigkeit der Haustechnik (Strom/ Gas/ Heizung/ Warmwasser etc.) ist fraglich und wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden, Atteste liegen nicht vor.

Planunterlagen, Bewilligungen und dgl. zum Umbauvorhaben liegen bei der Baubehörde nicht vor, eine Aussage über die Konsensfähigkeit kann nicht gemacht werden. Es handelt sich *de facto* um eine Baustelle.

Der hofseitige Zubau (ehemalige Stallungen, Lager etc.) wird als Abstellfläche genutzt, ist teilweise verstellt, daher nicht einsehbar und befindet sich in einem dem Alter und der Bauweise entsprechendem mäßigen Erhaltungszustand.

Die Außenanlagen, Einfriedungen und Befestigungen samt Begrünung und Bestockung befinden sich in einem vernachlässigten Zustand mit Instandhaltungsrückstau. Im hinteren Gartenbereich besteht ein einfaches, älteres Holzsalettl.



Interessenten wird dringend empfohlen, die Liegenschaft vor dem Erwerb zu besichtigen.

2.6.7 Berechnung der Flächen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf die Erhebungsskizze zur Bemessung der Kanalbenutzungsgebühr sowie auf Abschätzungen des SV. Eine Vermessung hat durch den zeichnenden Sachverständigen nicht stattgefunden.

Der Kellerraum wurde lediglich vom Erdgeschoß aus befundet, der Einstieg erfolgt nur über einen ca. 80 x 80 cm großen Bodendurchbruch mit Metallleiter. Angaben zur Konsensfähigkeit der Herstellung (Tragfähigkeit der Decke etc.) dieses Kellerraumes aus dem Bauakt liegen nicht vor und wird die geringe Kellerfläche nicht dargestellt.

| Wohngebäude EG * | Länge * | Breite* | BGF*** |
|--------------------------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Erdgeschoß Durchgang | 7,15m | 1,40m | 10,01m ² |
| Erdgeschoß straßenseitig Altbestand | 6,40m | 7,15m | 45,76m ² |
| Erdgeschoß straßen- u. hofseitig, unfertig | 16,25m | 5,80m | 94,25m ² |
| Hoftrakt Schlafzimmer+Abstellraum | 8,90m | 5,80m | 51,62m ² |
| Zwischensumme | | | 201,64m² |
| Hoftrakt - Lagerraum | 12,10m | 5,80m | 70,18m ² |
| Scheune** | 12,00m | 18,70m | 224,40m ² |
| verbaute Fläche gesamt | | | 496,22m² |

* Erhebungsskizze zur Bemessung der Kanalbenutzungsgebühr 24.09.1993 bzw. Abschätzung SV;

** Flächenermittlung gem. Einreichplan und Abschätzungen des SV;

*** BGF = Bruttogrundfläche;

2.7 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.8 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag ist das Wohnobjekt eigengenutzt und somit ertragslos.

2.9 Vergleichspreise

2.9.1 Grundstücksmarkt der Gemeinde

Die Grundstückspreisliste der TU Wien für das Jahr 2025 (Preisbasis zum Stichtag 31.12.2024) weist für unbebaute, unaufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde *Tadten* Preise in der Höhe von rd. € 50,-/ m² bis € 90,-/ m² aus.

Diese Bandbreite der Preise ist seit 2021 unverändert.

Für Transaktionen des laufenden Jahres 2025 liegen noch keine (veröffentlichen) Erhebungen bzw. Auswertungen vor. Nach Auskunft vom 10.02.2025 bewegt sich der Preis für Hausplatzgrundstücke je m² zwischen € 50,- und € 80,- am Privatmarkt. Die Gemeinde hat zurzeit keine Hausplatzgrundstücke zu verkaufen.

Derzeit wird am Immobilienmarkt von *Tadten* ein unbebautes Baugrundstück geeignet zur Einfamilienhausbebauung angeboten:

Seit 25.02.2025 wird ein unbebautes Eckgrundstück ohne Bauzwang in der Hansaggasse mit einer Größe von ca. 588 m² in einer Bebaubarkeitsstudie für drei Wohneinheiten bestehend aus einem Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und je 108 m² und einem Einfamilienhaus mit ca. 146 m² samt zugeordneten Parkplätzen und Außenbereichen um einen Kaufpreis von € 129.000,- angeboten, das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 219,-/ m² Grundfläche. Angaben zu bereits geleisteten Anschließungskosten oder Anliegerleistungen sind der Annonce nicht zu entnehmen. Diese Parzelle ist per 27.06.2025 noch immer am Markt.

Es handelt sich um die Parzelle der erhobenen Vergleichspreise LNr. 4 und 6 – siehe Punkt 2.9.2.



Per Juni 2025 werden am digitalen Immobilienmarkt drei vergleichbare, ältere Streckhöfe mit Renovierungsbedarf und Grundflächen von 827 m² bzw. 681 m² und 752 m² um Anbotspreise in der Höhe von € 198.000,- bzw. um € 215.000,- und um € 150.000,- angeboten.

Die von der Immobilienplattform *bodenpreise.at* weist pro Gemeinde Werte als Median der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in der jeweiligen Gemeinde (Kauftransaktionen auf Gemeindeebene von 01.01.2009 (preisvalorisiert) bis Ende 2022) als Richtwert aus. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung

der Grundstücke valorisiert. Der aktuell ausgewiesene Wert für Bauland in *Tadten* beträgt € 52,65/ m².

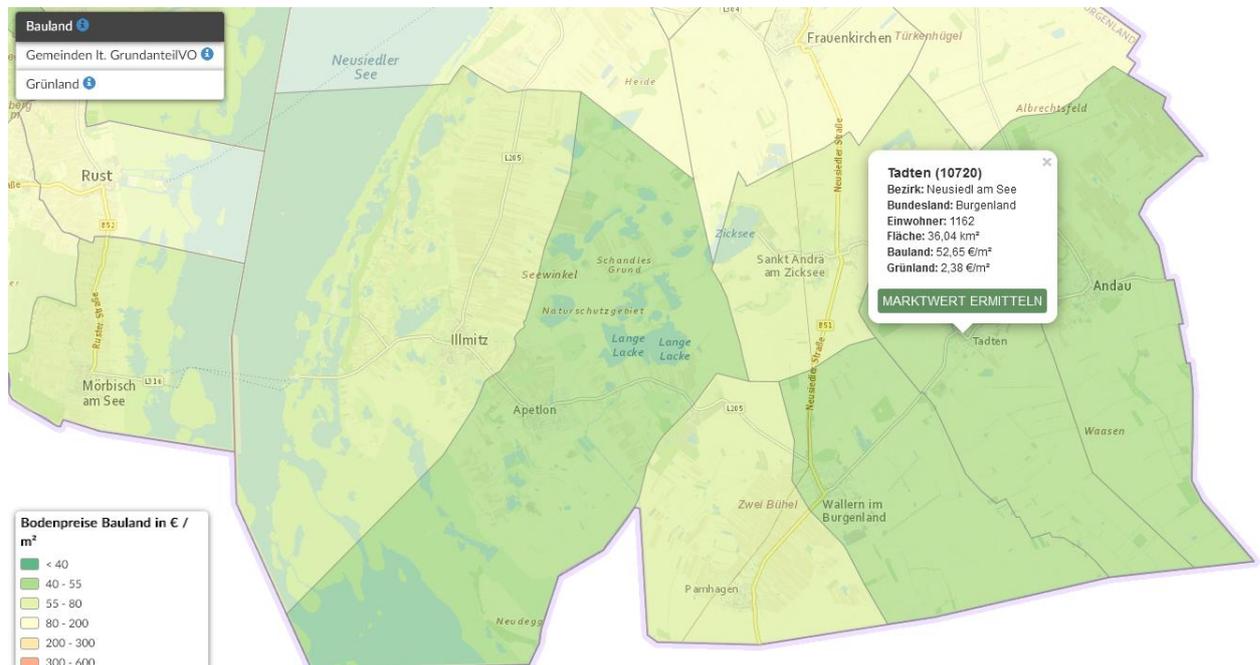


Abbildung 26: Karte Bodenpreise Bauland €/ m²; Quelle: bodenpreise.at

Die von Immobilienplattform *immowert123.at* aktuell veröffentlichte Bandbreite für Grundstücke im Bauland von *Tadten* beträgt rd. € 50,--/ m² bis € 90,--/ m² mit gleichbleibender Tendenz. (Quellen: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen).

| Gebiet | Grundstückspreis von | Grundstückspreis bis | Tendenz |
|--------|----------------------|----------------------|---------|
| Tadten | € 50.- | € 90.- | → |

Abbildung 27: Grundstückspreise Bauland €/ m² in der Gemeinde; Quelle: immowert 123.at

2.9.2 Vergleichspreise Bauland

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise wurden am Grundbuch der Gemeinde *Tadten* Grundstückstransaktionen im Ortsgebiet mit Baulandwidmung für den Zeitraum der letzten Jahre zwischen 12.02.2020 und 21.05.2025 (Bewertungsstichtag) erhoben, wobei für das Jahr 2023 keine Baulandtransaktionen digital ausgewiesen sind.

Folgende Verkaufstransaktionen von unbebauten Grundstücken mit entsprechender Widmung und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten erhoben werden:

Vergleichspreis Nummer 1 mit einer Grundstücksfläche von 865 m² wurde am 22.04.2025 um € 50.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von

€ 57,80. Es handelt sich um eine annähernd rechteckige Mittelparzelle am *Baumstücklweg* in der Riede *Baumstückl* südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung BW. Gemäß Kaufvertrag fand die Transaktion zwischen privaten Marktteilnehmern statt. Dem Kaufvertrag konnte die Information entnommen werden, dass die unbebaute Liegenschaft aufgeschlossen ist (Leitungen in der Straße) und die Anliegerleistungen und Anschlußgebühren noch von der Käuferseite zu leisten sind.

Vergleichspreis Nummer 2 mit einer Grundstücksfläche von 800 m² wurde am 15.01.2025 um € 70.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 87,50. Es handelt sich um eine annähernd rechteckige Mittelparzelle am *Baumstücklweg* in der Riede *Baumstückl* südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung BW. Gemäß Kaufvertrag fand die Transaktion zwischen privaten Marktteilnehmern statt. Dem Kaufvertrag konnten keine Informationen zum Aufschließungsstand bzw. zu bereits geleisteten Anliegerleistungen für die unbebaute Parzelle entnommen werden.

Vergleichspreis Nummer 3 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 2.398 m² wurde am 26.03.2024 um € 60.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 25,02. Es handelt sich um einen Mischpreis für die Widmungen *Gemischtes Bauland* (BM) mit 1.320 m², *Grünland* (Gl) mit 1.076 m² und Verkehrsfläche (V, Interessentenweg) mit 2 m². Auf die Baulandfläche entfällt ein vereinbarter Kaufpreis pro m² von € 36,49 und für das Grünland € 11,00/ m², für die Verkehrsfläche ist kein Kaufpreis vereinbart. Die annähernd rechteckige Randparzelle befindet sich am *Violenweg* im östlichen Ortsrandbereich in der Riede *Hutweide* südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Gemäß Kaufvertrag ist für die fand die Transaktion zwischen Privaten und der Gemeinde als Käuferin statt. Dem Kaufvertrag konnten keine Informationen zum Aufschließungsstand bzw. zu bereits geleisteten Anliegerleistungen für die unbebaute Parzelle entnommen werden.

Für das Jahr 2023 konnten im elektronischen Grundbuch keine Transaktionen für Baulandparzellen in der Gemeinde erhoben werden.

Vergleichspreis Nummer 4 mit einer Grundstücksfläche von 588 m² wurde am 04.07.2022 um € 88.200,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von

€ 150,00. Es handelt sich um eine annähernd rechteckige Eckparzelle im Kreuzungsbe-
reich *Hansaggasse* und *Violenweg* in der Riede *Unterzick* südöstlich der bewertungsge-
genständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung BD. Gemäß Kaufver-
trag fand die Transaktion zwischen Immobilienverwertungsgesellschaften statt.
Dem Kaufvertrag konnte die Informationen entnommen werden, dass die Aufschlie-
bungs- und Anschlußgebühren bereits geleistet wurden. Diese Transaktion wird aufgrund
der geleisteten Aufschließungs- und Anschlußgebühren ohne Angabe der Beträge nicht
zur Bodenwertermittlung herangezogen.

Vergleichspreis Nummer 5 mit einer Grundstücksfläche von 1.305 m² wurde am
04.02.2022 um € 78.300,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von
€ 60,00. Es handelt sich um eine neu abgeteilte Mittelparzelle südlich der bewertungsge-
genständlichen Liegenschaft mit einer straßenseitigen Kleinparzelle in der *Gartenzeile* im
Ortsried mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächen-
widmung BW. Gemäß Kaufvertrag fand die Transaktion zwischen Privaten statt.
Dem Kaufvertrag konnten die Informationen entnommen werden, dass zukünftige Auf-
schließungs- und Anschlußkosten von der Käuferseite zu tragen sind.

Vergleichspreis Nummer 6 ist der Erstverkauf am 24.09.2021 des unter LNr. 1 beschrie-
benen Grundstücks am südöstlichen Ortsrand. Die Parzelle wurde um € 51.000,-- veräu-
ßert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 86,73. Gemäß Kaufvertrag fand die
Transaktion zwischen einem privaten Vedrkäufer und einer Immobiliengesellschaft statt.
Dem Kaufvertrag konnte die Informationen entnommen werden, dass die Aufschlie-
bungs- und Anschlußgebühren bereits geleistet wurden. Diese Transaktion wird aufgrund
der geleisteten Aufschließungs- und Anschlußgebühren ohne Angabe der Beträge nicht
zur Bodenwertermittlung herangezogen.

Vergleichspreis Nummer 7 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.122 m² wurde am
22.01.2021 um € 67.500,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von
€ 41,39. Es handelt sich um zwei annähernd rechteckige, nebeneinander liegende Mittel-
parzellen mit 563 m² und 1.068 m² in der *Ateliergasse* im *Ortsried* mit der verordneten
Flächenwidmung BW. Gemäß Kaufvertrag fand die Transaktion zwischen Privaten statt.
Dem Kaufvertrag konnten keine Informationen zu Aufschließungs- und Anschlußkosten
entnommen werden.

Vergleichspreis Nummer 8 mit einer Grundstücksfläche von 1.201 m² wurde am 12.02.2020 um € 60.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 49,96. Es handelt sich um eine Mittelparzelle am *Waldweg* in der Riede *Baumstückl* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung BW im südwestlichen Ortsrandbereich. Gemäß Kaufvertrag fand die Transaktion zwischen Privaten statt. Dem Kaufvertrag konnten die Informationen entnommen werden, dass zukünftige Aufschließungs- und Anschlußkosten von der Käuferseite zu tragen sind.

| LNr. | TZ | EZ | Gst. Nr. | KG | Widmung | Fläche | Kaufpreis | Kaufpreis/m ² | KV-Datum | Lage/ Riede |
|------|-----------|------|----------------|-------|----------------|----------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------|----------------------------------------|
| 1 | 1833/2025 | 1824 | 2853/6 | 32024 | BW | 865 m ² | € 50.000,00 | 57,80 /m ² | 22.04.2025 | Baumstücklweg 7 Baumstückl |
| 2 | 311/2025 | 2159 | 2853/3 | 32024 | BW | 800 m ² | € 70.000,00 | 87,50 /m ² | 15.01.2025 | Baumstücklweg 13 Baumstückl |
| 3 | 3280/2024 | 1392 | 1365/1 | 32024 | BM / GL / V | 1320 m ² 1076 m ² 2 m ² | € 60.000,00 | 25,02 /m ² | 26.03.2025 | Violenweg 2 Hutweide |
| 4 | 3859/2022 | 1849 | 1400/50 | 32024 | BD | 588 m ² | € 88.200,00 | 150,00 /m ² | 04.07.2022 | Hansaggasse 41/ Violenweg Unterzick |
| 5 | 982/2022 | 2096 | 211/1 211/2 | 32024 | BW | 1.305 m ² | € 78.300,00 | 60,00 /m ² | 04.02.2022 | Gartenzeile Ortsried |
| 6 | 5341/2021 | 1849 | 1400/50 | 32024 | BD | 588 m ² | € 51.000,00 | 86,73 /m ² | 24.09.2021 | Hansaggasse 41/ Violenweg Unterzick |
| 7 | 390/2021 | 1449 | 7/1 8/2 | 32024 | BW | 563m ² 1068 m ² | € 67.500,00 | 41,39 /m ² | 22.01.2021 | Ateliergasse 3/ Ortsried |
| 8 | 1045/2020 | 1721 | 2853/11 | 32024 | BW | 1.201 m ² | € 60.000,00 | 49,96 /m ² | 12.02.2020 | Waldweg 22 Baumstückl |

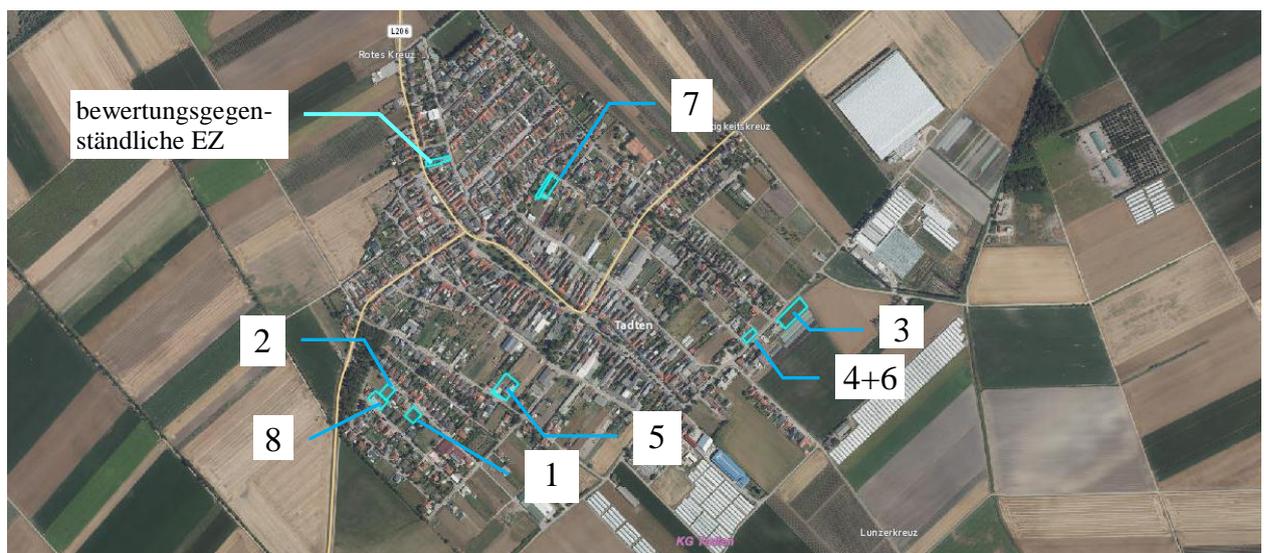


Abbildung 28: Lage Vergleichspreise Bauland, Kataster mit Luftbild mit Ergänzungen SV, Quelle: gis.bgld.gv.at

3 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag **21.05.2025**.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Die gegenständliche Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet sondern eigengenutzt. Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes wird sohin das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung angewendet.

3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert, dem Wert der Außenanlagen und (gegebenenfalls) dem Zubehör, wie nachfolgend dargestellt:

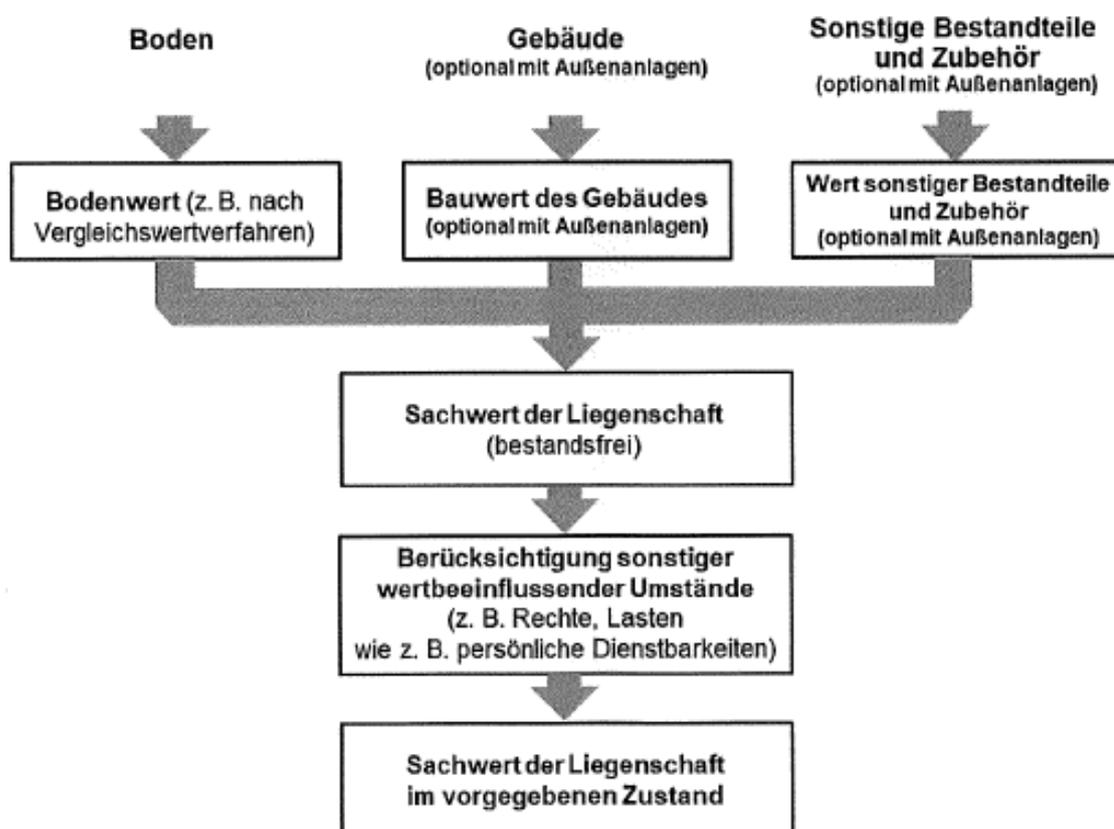


Abbildung 29: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802-1.Teil

3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt und wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeiten abgeleitet. Abweichende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

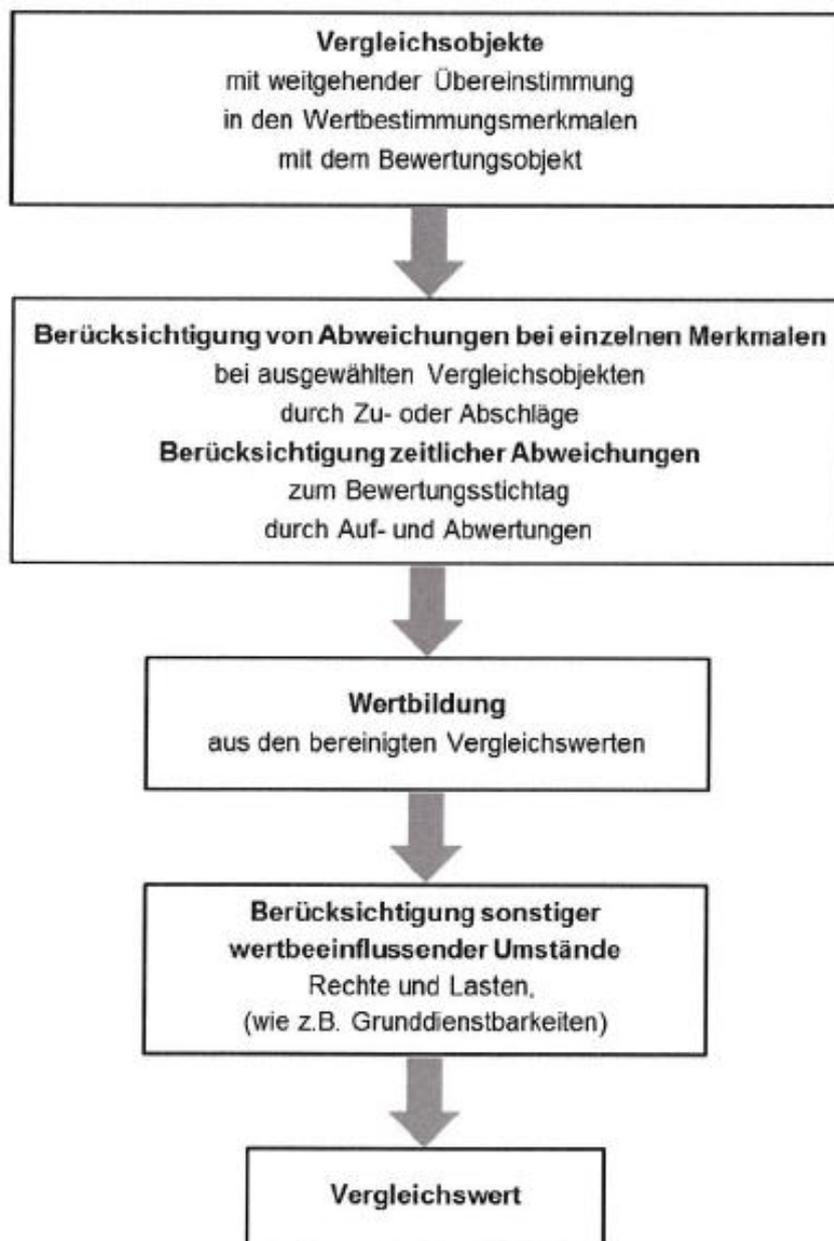


Abbildung 30: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 -1. Teil

3.2.1.1 Bodenwertermittlung Bauland

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die durch Erhebungen und Marktbeobachtungen dem Sachverständigen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (LBG §4) konnten, wie in Punkt 2.9 *Vergleichspreise* dargestellt, Grundstückstransaktionen zeitnah (zum Bewertungsstichtag) mit entsprechender Flächenwidmung und ähnlichen Grundstücksgrößen erhoben werden.

Die Größen der erhobenen Vergleichsliegenschaften im Bauland weisen ortsübliche Grundstücksflächen zwischen 563 m² und 1.320 m² auf, sind das im Mittel rd. 942 m², das arithmetische Mittel liegt bei rd. 920 m².

Die Grundstücksgröße und Konfigurierung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Bauland mit einer Fläche von 764 m² (lt. Grundbuch) wird aufgrund von Erhebungen am Kataster als durchschnittlich und ortsüblich gesehen.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in Tadten in durchschnittlicher Wohnlage sind gemäß der TU Wien Grundstückspreisliste für die nachfolgenden Jahre Preise in € / m² ausgewiesen, wobei die Bandbreite der Bodenpreise in Wohnlagen aufgrund der inhomogenen Gemeindestruktur in Abhängigkeit von Lage, Erschließung und Infrastruktur eine relativ breite Streuung aufweisen kann:

| Jahr | Preis in € von | bis € | | Ø Preis in € | Wertänderung bezogen auf 2025 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-------------------------------|
| 2025 | nicht vorliegend, fiktive Wertsteigerung 2024 zu März 2025 + 0,00 % | | | 70,00 /m ² | 0,00% |
| 2024 | 50,00 /m ² | 90,00 /m ² | im Mittel | 70,00 /m ² | 0,00% |
| 2023 | 50,00 /m ² | 90,00 /m ² | im Mittel | 70,00 /m ² | 0,00% |
| 2022 | 50,00 /m ² | 90,00 /m ² | im Mittel | 70,00 /m ² | 0,00% |
| 2021 | 50,00 /m ² | 90,00 /m ² | im Mittel | 70,00 /m ² | 0,00% |
| 2020 | 35,00 /m ² | 60,00 /m ² | im Mittel | 47,50 /m ² | 47,37% |
| 2019 | 35,00 /m ² | 60,00 /m ² | im Mittel | 47,50 /m ² | 47,37% |

Es liegen noch keine ausgewerteten bzw. veröffentlichten Transaktionen und Grundstückspreisspiegel auf Basis von Transaktionen des laufenden Jahres 2025 vor. Aufgrund von Marktehebungen und der aktuell niedrigen Anzahl an Transaktionen am Markt wird fiktiv von einer durchschnittlichen Wertentwicklung von 2024 auf März 2025 von 0,00 % ausgegangen.

Die ermittelten Wertentwicklungen der Jahre 2021, 2022 und 2023 auf 2025 bezogen auf den jeweiligen Mittelwert beträgt aufgrund der Marktehebungen durchschnittlich rd. 0,00 %.

Die ermittelten Wertentwicklungen des Jahres 2020 auf 2025 bezogen auf den jeweiligen Mittelwert beträgt aufgrund der Marktehebungen durchschnittlich rd. +47,37 %.

Diese Vergleichswerte dienen lediglich zur zeitlichen Harmonisierung der erhobenen Transaktionen auf das Jahr 2025.

Die erhobenen Transaktionen LNrn. 4 und 6 wurden mit geleisteten Aufschließungsabgaben verkauft und werden entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 2.10 nicht zur Bodenwertermittlung, Aufschließungsabgaben nicht geleistet, herangezogen.

Es wird der vorläufige, zeitlich harmonisierte Mittelwert aus den erhobenen Vergleichspreisen, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, ermittelt:

| LNr. | Fläche | Kaufpreis | Kaufpreis/m ² | KV-Datum | zeitliche Harmonisierung | Kaufpreis/m ² |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------|--------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1 | 865 m ² | € 50.000,00 | 57,80 /m ² | 22.04.2025 | + 0,00% | 57,80 /m ² |
| 2 | 800 m ² | € 70.000,00 | 87,50 /m ² | 15.01.2025 | + 0,00% | 87,50 /m ² |
| 3 | 1.320 m ² | € 48.166,80 | 36,49 /m ² | 26.03.2025 | + 0,00% | 36,49 /m ² |
| 4 | 588 m ² | € 88.200,00 | 150,00 /m ² | 04.07.2022 | ausgeschieden | |
| 5 | 1.305 m ² | € 78.300,00 | 60,00 /m ² | 04.02.2022 | + 0,00% | 60,00 /m ² |
| 6 | 588 m ² | € 51.000,00 | 86,73 /m ² | 24.09.2021 | ausgeschieden | |
| 7 | 1.631 m ² | € 67.500,00 | 41,39 /m ² | 22.01.2021 | + 0,00% | 41,39 /m ² |
| 8 | 1.201 m ² | € 60.000,00 | 49,96 /m ² | 12.02.2020 | + 47,37% | 73,62 /m ² |
| zeitlich harmonisierter Mittelwert | | | | | | 59,47 /m ² |
| zeitlich harmonisierter Mittelwert rd. | | | | | | 59,00 /m² |

Nachfolgend werden Ausreißer bezüglich des zeitlich harmonisierten Mittelwertes untersucht und gegebenenfalls ausgeschlossen.

Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören.

[Seiser/ Kainz, S. 226 (2011)]

Der Ausreißertest erfolgt durch eine Prüfung mittels Standardabweichung, wobei davon ausgegangen wird, dass die Stichprobenwerte bezogen auf die Standardabweichung innerhalb der Grenzen $[0,67x \leq x \leq 1,33x]$ liegen. Das heißt, dass der Bereich, in dem

kein ausreißerverdächtiger Wert liegt, zwischen dem um 1/3 vergrößerten Wert bzw. zwischen dem um 1/3 verminderten Wert des arithmetischen Mittels liegt.

| | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
| Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von EUR | 59,47 /m² | ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall |
| die untere Bereichsgrenze von | 66,67% | |
| des bereinigten Durchschnittswertes mit EUR | 39,64 /m² | Werte darunter werden ausgeschieden |
| die obere Bereichsgrenze von | 133,33% | |
| des bereinigten Durchschnittswertes mit EUR | 79,29 /m² | Werte darüber werden ausgeschieden |

Die erhobenen Preise LNrn. 2 und 3 liegen außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls und werden als Ausreißer ausgeschieden.

In einem weiteren Schritt wird der zeitlich harmonisierte Mittelwert unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände angepasst.

Als wertbeeinflussender Umstand wird die beidseitige Anbindung an das öffentliche Gut gesehen und wird dies im Sinne der wertbeeinflussenden Umstände mit einem Zuschlag von +10 % des bereinigten, zeitlich harmonisierten Mittelwertes berücksichtigt, wobei davon ausgegangen wird, dass die m²-Preise für beidseitig erschlossene Bauparzellen höher sind als jene mit einseitigem Grundstückszugang.

| LNr. | Fläche | Kaufpreis | Kaufpreis/m ² | KV-Datum | zeitliche Harmonisierung | harmonisierter Kaufpreis/m ² |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | 865 m ² | € 50.000,00 | 57,80 /m ² | 22.04.2025 | + 0,00% | 57,80 /m ² |
| 2 | 800 m ² | € 70.000,00 | 87,50 /m ² | 15.01.2025 | Ausreißer | |
| 3 | 1.320 m ² | € 48.166,80 | 36,49 /m ² | 26.03.2025 | Ausreißer | |
| 4 | 588 m ² | € 88.200,00 | 150,00 /m² | 04.07.2022 | ausgeschieden | |
| 5 | 1.305 m ² | € 78.300,00 | 60,00 /m ² | 04.02.2022 | + 0,00% | 60,00 /m ² |
| 6 | 588 m ² | € 51.000,00 | 86,73 /m² | 24.09.2021 | ausgeschieden | |
| 7 | 1.631 m ² | € 67.500,00 | 41,39 /m ² | 22.01.2021 | + 0,00% | 41,39 /m ² |
| 8 | 1.201 m ² | € 60.000,00 | 49,96 /m ² | 12.02.2020 | + 47,37% | 73,62 /m ² |
| bereinigter zeitlich harmonisierter Mittelwert | | | | | | 58,20 /m ² |
| bereinigter zeitlich harmonisierter Mittelwert rd. | | | | | | 58,00 /m² |
| Anpassung wegen zweiseitiger Anbindung + 10 % | | | | | | 5,82 /m ² |
| angepasster Mittelwert | | | | | | 64,02 /m ² |
| angepasster Mittelwert rd. | | | | | | 64,00 /m² |

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes für Bauland, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, zieht der Sachverständige den bereinigten Mittelwert der transaktionierten, angepassten und zeitlich harmonisierten Werte von rd. € 64,-/ m² als durchschnittliche, ortsüblich angemessene und marktkonforme Basis zur weiteren Bodenwertermittlung heran.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenwidmung, der baulichen Ausnutzung, der Aufschließung sowie der Größe und Konfiguration der Liegenschaft wird der Bodenwert zum Stichtag wie folgt abgeschätzt:

Bodenwert:

| | | | | | |
|-------------------------------|---------|----------------------|---------------------------|---|---------------|
| Gst.Nr | Widmung | | | | |
| 442/10 | BM | 764 m ² x | EUR 64,00 /m ² | = | EUR 48.896,00 |
| Aufschließungskosten pauschal | | | | = | EUR 16.000,00 |
| Bodenwert zum Stichtag | | | | | EUR 64.896,00 |

3.2.2 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert (Herstellungswert) ermittelt. Dies ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Von diesem Herstellungswert wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung abgezogen.

Diese Wertminderung wegen Alters wird, wie bei normal instand gehaltenen Wohngebäuden üblich, entsprechend der Formel der linearen Wertminderung unter Berücksichtigung der jeweiligen Restnutzungsdauer vorgenommen.

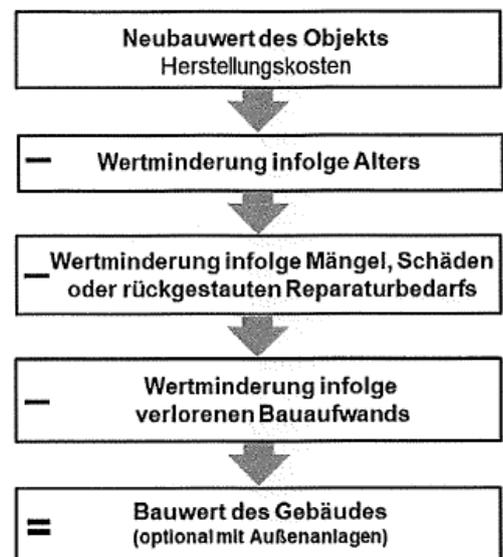


Abbildung 31: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

3.2.2.1 Bauwertermittlung

Zum bewertungsgegenständlichen straßenseitigen Wohnhaus samt hofseitiger Erweiterung und Zubau (ehemalige Stallungen) sind nach Angaben der Gemeinde keine Unterlagen zur Herstellung der Baulichkeiten im Bauakt vorhanden.

Für die Errichtung des landwirtschaftlichen Nebengebäude (Scheune) wurde gemäß Bauakt 1972 die Baufreigabe erteilt.

Der zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das nicht unterkellerte Wohngebäude samt Erweiterung und Zubau unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes auf 25 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in Massivbauweise von 70 Jahren ausgegangen wird. Das Gebäude weist demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baualter von rd. 45 Jahren auf. Die sanierten bzw. teilsanierten und in Sanierung befindlichen Bereiche der Baulichkeiten teilen das Schicksal des Altbestandes.

Der zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune) unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes auf 20 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von Nebengebäuden in Massivbauweise von 70 Jahren ausgegangen wird. Der Zubau weist demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baualter von rd. 50 Jahren auf.

Die Außenanlagen (Holzsaetl, Befestigungen, Einfriedungen, Bestockung und gärtnerische Ausgestaltung etc.) werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Bruttogrundfläche (BGF) bzw. pro m² bewerteter Nutzfläche (NF) bzw. Nettoraumfläche (NRF) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag inkl. Umsatzsteuer abgeleitet, da die Umsatzsteuer bei eigengenutzten Objekten zu berücksichtigen ist.

Die Herstellkosten für die nicht ausgebauten Dachbodenflächen sind - wenn nicht explizit anders angegeben - in den Herstellkosten der anderen Geschoße enthalten.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle *Herstellungskosten für Wohngebäude 2024* nach Wohnnutzfläche (WNFL) gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2024* und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Diese weist für das 1. Quartal des Jahres 2024 (Wertbasis 1. Quartal 2024) für das Bundesland *Burgenland* für Wohngebäude in durchschnittlicher Ausstattung einen Wert von € 2.600,-- pro m² WNFL aus.

Die durchschnittliche (normale) Ausstattungsqualität umfasst gemäß den *Empfehlungen für Herstellungskosten* folgende Kriterien:

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| normal |
| Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher) |

Die *Empfehlungen für Herstellungskosten* beziehen sich auf die Wohnnutzfläche (WNFL). Hierbei handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnungsverbandes.

Balkone, (überbaute) Terrassen etc sind nicht in den Kostenkennwerten enthalten und sind diese gesondert zu berücksichtigen. Loggien sind in Anpassung an das WEG 2002, in Abweichung zur Norm, bei der WNFL miteinbezogen.

Auf Basis der Wohnnutzfläche und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden ermittelt werden.

Die *Empfehlungen für Herstellungskosten* ergeben sich gemäß der ÖNORM B 1802:1997 aus den Bauwerkskosten unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten (Planungs- und Projektnebenleistungen) sowie der Umsatzsteuer.

Der Sachverständige erachtet einen Herstellungskostenansatz auf Basis des 1. Quartals 2024 entsprechend der Ausführung in der Höhe von rd. € 2.600,--/ m² WNFL als Basis zur weiteren Herstellungskostenermittlung des Wohngebäudes zum Stichtag für angemessen.

Für das Wohngebäude mit Erweiterung und Zubau wird ein üblicher Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Höhe von rd. + 10 % geführt.

Die nicht zeitgemäße Ausstattung wird mit einem Abschlag von -10 % berücksichtigt.

Zur Berichtigung des unterschiedlichen Preisgefüges in den Bundesländern wird für das *Burgenland* ein Gebietsfaktor für ländliche Lage von 80 % berücksichtigt.

Gemäß der aktuell verfügbaren Publikation des *Baupreisindex (BPI) für Wohnhaus und Siedlungsbau der Statistik Austria* wurde für das 1. Quartal im Jahr 2024 (= 135,6) als Wertbasis eine Veränderung zum 1. Quartal 2025 (= 135,5) zur Basis von 0,07 %-punkten ermittelt und wird diese Veränderung zur Berücksichtigung der Herstellkostenanpassung zum Stichtag berücksichtigt.

| | | | |
|----------------------------|----|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| Basis Bgld 1.Q.2024 | € | 2.600,00 | Kostenkennwert WNFL 2024 |
| + 10,00% | € | 260,00 | Kleinbauwerke |
| | € | 2.860,00 | <i>Wohngebäude angepasst</i> |
| -10,00% | -€ | 286,00 | <i>nicht zeitgemäße Ausstattung (Fassadendämmung etc.)</i> |
| | € | 2.574,00 | Zwischensumme |
| 80% | € | 2.059,20 | Stadt/Land Gefälle |
| 99,93% | € | 2.057,68 | BPI Anpassung 1. Q.2024 > 1. Q.2025 |
| Kostenkennwert rd. | € | 2.060,00 | WNFL Wohngebäude Stichtag 2025 |

Quelle: Empfehlung für Herstellkosten 3/2024, Sachverständige (Wertbasis 1. Q.2024)

Für die Berechnung auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) wird ein angepasster Kostenkennwert für Flächen der BGF von 80 % entsprechend einem üblichen Ausnutzungsgrad von 80 % NF / BGF als Basis (EG) in Ansatz gebracht.

Weitere Anpassungen der Herstellkosten aufgrund von Raumtyp, Geschoßlage und Ausstattung bezogen auf die Kostenbasis BGF wie folgt:

Für die Fläche des Hausdurchgangs im Straßentrakt werden 45 % des angepassten Kostenkennwerts pro m² herangezogen.

Für die unfertigen Bereiche im Straßen- und Seitentrakt des Wohngebäudes werden entsprechend dem Ausführungs- und Ausbauzustand 70 % des angepassten Kostenkennwerts pro m² herangezogen.

Für die Flächen des hofseitigen Zubautraktes (Lagerflächen, ehemaliger Stall) und das landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune) werden aufgrund des Ausführungs- und Ausbauzustandes 40 % des angepassten Kostenkennwerts pro m² herangezogen.

| | | | |
|----------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kostenkennwert | € | 2.057,68 | WNFL_Wohngebäude Stichtag 2025 |
| Kostenansatz NF > BGF: | | | |
| 80% | € | 1.646,15 | BGF |
| Kostenkennwert rd. | € | 1.650,00 | BGF 2025 |
| 50% | € | 823,07 | Hausdurchgang |
| Kostenkennwert rd. | € | 820,00 | Hausdurchgang Stichtag 2025 |
| 75% | € | 1.234,61 | unfertigen Bereiche Straßen- u. Seitentrakt des Wohngebäudes |
| Kostenkennwert rd. | € | 1.230,00 | unfertige Wohnhausbereiche zum Stichtag 2025 |
| 45% | € | 740,77 | hofseitiger Zubau (Lagerflächen - ehem. Stall) und landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune) |
| Kostenkennwert rd. | € | 740,00 | Lagerflächen Zubau und lw. Nebengebäude (Scheune) Stichtag 2025 |

Quelle: Empfehlung für Herstellkosten 3/2024, Sachverständige (Wertbasis 1. Q.2024)

Bauwert Wohngebäude

Nach BGF, getrennt nach Geschoßen bzw. Bauteilen:

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|--------------------|
| Erdgeschoß Durchgang | 10,01m ² x EUR | 820,00 /m ² = | EUR | 8.208,20 |
| Erdgeschoß straßenseitig Altbestand | 45,76m ² x EUR | 1.650,00 /m ² = | EUR | 75.504,00 |
| Erdgeschoß straßen- u. hofseitig, unfertig | 94,25m ² x EUR | 1.230,00 /m ² = | EUR | 115.927,50 |
| Hoftrakt Schlafzimmer+Abstellraum | 51,62m ² x EUR | 1.650,00 /m ² = | EUR | 85.173,00 |
| Gesamtherstellwert: | | | EUR | 284.812,70 |
| abzüglich Instandsetzungs- und Instandhaltungsrückstau (kaputte Fenster, Türen, Feuchtigkeit etc.) | | -20% | EUR | <u>-56.962,54</u> |
| Gekürzter Herstellwert | | | EUR | 227.850,16 |
| Lineare Alterswertminderung | bei 45 Jahren Gebäudealter und 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer | -64,29% | EUR | <u>-146.475,10</u> |
| | | Zwischensumme: | EUR | 138.337,60 |
| abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Fertigstellungsrückstau) | | -20% | EUR | <u>-27.667,52</u> |
| Bauwert Wohngebäude zum Stichtag | | | EUR | 110.670,08 |

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

Bauwert Zubau - Lagerflächen (ehem. Stall)

Nach BGF:

Hoftrakt - Lagerraum 70,18m² x EUR 740,00 /m² = EUR 51.933,20

Gesamtherstellwert: EUR 51.933,20

abzüglich Instandsetzungs- und Instandhaltungsrückstau -10% EUR -5.193,32

EUR 46.739,88

Lineare Alterswertminderung

bei 45 Jahren Gebäudealter
und 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer
-64,29%EUR -30.047,07
EUR 16.692,81**Bauwert Zubau - Lagerflächen (ehem. Stallungen) zum Stichtag EUR 16.692,81****Bauwert landwirtschaftliches Nebengebäude (Scheune)**

Nach BGF:

Scheune 224,40m² x EUR 740,00 /m² = EUR 166.056,00

Gesamtherstellwert: EUR 166.056,00

Lineare Alterswertminderung

bei 50 Jahren fiktivem Gebäudealter
und 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer
-71,43%EUR -118.611,43
EUR 47.444,57**Bauwert landwirtschaftliches Nebengebäude (Scheune) zum Stichtag****Zeitwert Außenanlagen**(Holzsaetl, Befestigungen, Einfriedungen, Bestockung und
gärtnerische Ausgestaltung etc.)

pauschal EUR 0,00

Bauwert der baulichen Anlagen in Summe EUR 174.807,46

3.2.3 Sachwert

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Die Summe aus dem | |
| Bodenwert und | EUR 64.896,00 |
| Bauwert Wohngebäude | EUR 110.670,08 |
| Bauwert Zubau - Lagerflächen (ehem. Stall) | EUR 16.692,81 |
| Bauwert landwirtschaftliches Nebengebäude | EUR 47.444,57 |
| und der Aussenanlagen | <u>EUR 0,00</u> |
| | |
| ergibt den vorläufigen Sachwert der mit einem Wohngebäude, Erweiterung, Zubau und einem landwirtschaftlichem Nebengebäude bebauten Liegenschaft | EUR 239.703,46 |
| ergibt den vorläufigen Sachwert der mit einem Wohngebäude, Erweiterung, Zubau und einem landwirtschaftlichem Nebengebäude bebauten Liegenschaft zum Stichtag rd. | EUR 240.000,00 |

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine eingegrenzte Immobilie dar, deren Verkehrswert daher aus dem Sachwert abzuleiten ist.

Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, wird die Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels eines Marktanpassungsabschlages vorgenommen.

Anm.: „Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“

[Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010, 6.Auflage, S. 81ff]

Der Marktanpassungsabschlag im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko) des Bewertungsobjektes wird gem. Seiser / Kainz: „Der Wert der Immobilie“; Seite 675 wie folgt tabellarisch dargestellt:

| Marktanpassung | Verkäuflichkeit | | | | |
|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------|
| | sehr gut bis gut | befriedigend bis durchschnittlich | eingeschränkt | schwierig bis schlecht | schlecht bis keine |
| zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert | | | | | |
| Abschlag | 0% | 5% | 15% | 35% | 55% |

Die Verkäuflichkeit der im Bauland-Mischgebiete situierten bebauten Liegenschaft wird aufgrund der Lage als gut bis befriedigend beurteilt und ist dies in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird die Verkäuflichkeit als schwierig beurteilt, da ältere Bauwerke in der Ausgestaltung, Materialwahl, Grundrißlösung und ihrer Nutzungsweise den individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen der Erbauer entsprechen und die bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes durch die großflächigen Bestandsgebäude eine Einschränkung auf diesem Bauplatz bedeuten.

Die vorgegebene ältere, großflächige Wohnbebauung mit nicht zeitgemäßem Raumprogramm in unfertigem Umbauzustand mit erhöhtem Risiko aufgrund von möglichen versteckten Mängeln, hinsichtlich der teilweise unfertigen bzw. sanierungsbedürftigen Bauteile, teilweise mit Eigenleistungen und ohne Gewährleistung sowie möglichen Auflagen durch die Baubehörde sowie das Risiko zur Tragung von Entrümpelungs- und Räumungskosten stellen eine starke Einschränkung des Interessentenkreises und somit der Marktgängigkeit dar.

Diese Umstände führen zu einer Einschränkung des Interessentenkreises und somit der Marktgängigkeit und zu einer schwierigen Verkäuflichkeit.

Eine Marktanpassung wird mit -35% berücksichtigt.

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|-------------------|
| Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 185 zum Stichtag | | EUR | 239.703,46 |
| Marktanpassung | -35% | EUR | -83.896,21 |
| Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag | | EUR | 155.807,25 |
| Verkehrswert der unbelasteten 1/1 -tel Liegenschaft EZ 185 zum Stichtag rd. | | EUR | 156.000,00 |

(in Worten: Euro einhundertsechsfünzigtausend)

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.3.2 Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

Mit Verweis auf die Regelung des §143 (2) EO, wonach bei Vorliegen von Lasten, die auf den Ersterher von Rechtswegen über gehen, der Wert zu ermitteln ist, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat, sind diese Lasten gegebenenfalls vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen, da sie den Wert der Liegenschaft mindern.

Wie unter Punkt 2.1.4. ausgeführt, sind per 10.07.2025 **Vorschreibungen der Gemeinde** in der Höhe von insgesamt € 1.110,05 offen.

Der **Burgenländische Müllverband** weist per 14.07.2025 einen Gesamtrückstand von € 164,09 aus.

Der **Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland** weist per 21.07.2025 eine geschätzte Wassergebührenforderung samt Rechtskosten in der Höhe von € 1.425,54 aus. Eine genaue Endabrechnung kann nur nach der abschließenden Wasserzählerable- sung erfolgen.

Falls die Gemeinde bzw. der Müll- und der Wasserleitungsverband ihre offenen Rück- stände als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständliche unbelastet bewertete Liegenschaft mit der eventuellen dinglichen Forderung der Gemeinde bzw. Müll- und Wasserleitungsverbandes ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile ausgewiesen.

Das Risiko, dass eventuell weitere Kosten aus dinglichen Lasten entstehen, wird mit einem weiteren Marktanpassungsabschlag für eventuell nachträglich hervorkommende, weitere dingliche Lasten bzw. damit verbunden Kosten berücksichtigt.

Eine 2. Marktanpassung wird mit -5 % berücksichtigt.

Dingliche Lasten

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Verkehrswert aus dem Sachwert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag EZ 185 | EUR | 155.807,25 |
| abzüglich dinglicher Last Gemeinderückstand (Auskunft vom 10.07.2025) | EUR | 1.110,05 |
| abzüglich dinglicher Last Burgenländischer Müllverband (Auskunft vom 14.07.2025) | EUR | 164,09 |
| abzüglich dinglicher Last Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland (Auskunft vom 21.07..2025) | EUR | <u>1.425,54</u> |
| Vorläufiger Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft | EUR | 153.107,57 |
| 2. Marktanpassung: Risiko weitere dingliche Last u. Kosten -5% | EUR | <u>-7.655,38</u> |
| Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft | EUR | 145.452,19 |
| Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft EZ 185 zum Stichtag rd. | EUR | 145.000,00 |
| (in Worten: Euro einhundertfünfundvierzigtausend) | | |

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.4 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- § 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft

Plz./Ort: 7162 Tadten
Adresse: Obere Hauptstraße 78
EZ: 185
GST-NR.: 442/10
GB.: 32024 Tadten
BG: Neusiedl am See

wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 21.05.2025** bewertet wie folgt:

**Verkehrswert der unbelasteten 1/1 -tel Liegenschaft EZ 185
zum Stichtag rd. EUR 156.000,00**
(in Worten: Euro einhundertsechsfundfünfzigtausend)

**Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft
EZ 185 zum Stichtag rd. EUR 145.000,00**
(in Worten: Euro einhundertfünfundvierzigtausend)

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

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

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in dem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt.

Für die Bewertung wird keine Bodenkontamination und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontamination und Altlasten schließen lassen.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, die überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Befund und Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Der ermittelte Verkehrswert der jeweiligen Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um den die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Sollte der Verpflichtete zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % USt. versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes bzw. des Masseverwalters im Edikt hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und die steuerliche Situation

des Erstehers von diesem zu beachten und es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und ins-besondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Der Immobilienmarkt befindet sich zum Bewertungsstichtag 2025 in einer Phase mit erheblich eingeschränkter Marktaktivität, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Baupreisentwicklung, Lieferschwierigkeiten, Konjunkturrückgang, etc.) und die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde. Weiters sind für diesen Stichtag 2025 die zusätzlich erschwerte Verkäuflichkeit aufgrund der andauernden Auswirkungen des Ukrainekrieges ab 2022 und der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten durch restriktive Kreditvergabeberichtlinien mit höheren Finanzierungskosten und höheren Herstellungskosten zu berücksichtigen. Daher ist zum Stichtag mit einer längeren Verwertungsdauer zu rechnen. Auf das Stichtagsprinzip wird explizit nochmals hingewiesen.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke).

Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Befund und Gutachten werden in einer Ausfertigung erstellt, eine PDF-Datei-Ausfertigung erhält der Auftraggeber über die Edikteingabe samt einer über das DES der Justiz zugestellten Dateifassung, die erste Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

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

Dieses Gutachten besteht aus 62 Blatt Text, 6 Blatt Anhang und 14 Blatt Fotodokumentation mit 88 Fotos.

5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

5.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32024 Tadten EINLAGEZAHL 185
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

Letzte TZ 5237/2024

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|----------------------|
| 442/10 | GST-Fläche | 764 | |
| | Bauf.(10) | 536 | |
| | Gärten(10) | 228 | Obere Hauptstraße 78 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 7400/1995 Anmeldungsbogen 1995-07-12 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst aus
EZ 4 105, Einbeziehung in 442/10

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

Thomas Baumgartner

GEB: 1991-01-15 ADR: Obermüllnerstraße 7/12, Wien 1020

a 3170/2017 IM RANG 2843/2017 Kaufvertrag 2017-05-19 Eigentumsrecht

b 133/2024 Erteilung des Zuschlages 2023-06-01,

Meistbotsverteilungsbeschluss 2023-10-19 Eigentumsrecht (4 E 12/222z)

c 133/2024 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

5 a 3170/2017 Pfandurkunde 2017-04-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

c 2098/2024 Klage wegen EUR 140.000,-- s.A.

(47 Cg 33/24d LG Eisenstadt)

d 5237/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

C-LNr. 7

7 a 5237/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--

samt 2,625 % Zinsen p.a. aus EUR 140.000,-- seit

2024-04-06, Kosten EUR 5.427,64 samt 4 % Zinsen seit

2024-09-20, Antragskosten von EUR 1.837,22

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG,

FN 286283f (4 E 23/24w) - siehe C-LNr. 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.06.2025 18:45:54

5.3 Kontoinformationen Gemeinde vom 10.07.2025

Antwort: Aktualisierung Rückstände 7162 Tadten, Obere Hauptstraße 78 zu 4 E 23/24w des BG Neusiedl/See,

Von g.bors@tadten.bgld.gv.at <g.bors@tadten.bgld.gv.at>
im Auftrag von
post@tadten.bgld.gv.at <post@tadten.bgld.gv.at>
Datum Do, 10.07.2025 10:40
An Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Abgabenrückstände von Herrn Baumgartner Thomas bei der Gemeinde Tadten belaufen sich zur Zeit auf Euro 1.110,05, davon wurden Euro 913,11 dem Gericht gemeldet.

Mit freundlichen Grüßen
Gerhard Bors

Gemeinde Tadten
Obere Hauptstraße 1
7162 Tadten
Tel.: 02176/2350
[www.tadten.at]www.tadten.at

5.4 Kontoinformationen Müllverband vom 14.07.2025

BURGENLÄNDISCHER MÜLLVERBAND

7350 Oberpullendorf, Rottwiese 65

Tel. 02612/42482, FAX 02612/42482-18, E-Mail: office@bmv.at, <http://www.bmv.at>

Herr
Dipl.-Ing. Martin M. Roth
Klabundgasse 2b/3/10
1190 Wien

Kunden-Nr.: 498574
Anlage-Nr.: 22701083

Oberpullendorf, 14.07.2025
Sachbearbeiterin: Varga/DW 851

Bekanntgabe offene Forderungen
Objekt: 7162 Tadten, Obere Hauptstraße 78

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Roth,

mit diesem Schreiben geben wir Ihnen hiermit die mit heutigem Tag offenen Forderungen wie folgt bekannt:

| | |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| 17E1447/24b RNr. 24022701083 vom 30.01.2024 inkl. Mahngebühr | € 262,39 |
| Rechtskosten | € 65,50 |
| Abzgl. Zahlungen | - € 163,80 |
| | <hr/> |
| | € 164,09 |

5.5 Kontoinformationen Wasserleitungsverband vom 21.07.2025

Antwort: Abgabenrückstandsabfrage zu 7162 Tadten, Obere Hauptstraße 78, Rechtssache 4 E 23/24w des BG Neusiedl/See

Von martin.leberl@wasserleitungsverband.at <martin.leberl@wasserleitungsverband.at>
Datum Mo, 21.07.2025 15:03
An Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>
Cc Friedrich.Knessl@wasserleitungsverband.at <Friedrich.Knessl@wasserleitungsverband.at>

Sehr geehrte Frau DI Gorlitzer-Tscholakov!

Bezugnehmend auf Ihr Mail teilen wir Ihnen mit, dass die offenen Wassergebühren aktuell € 1.292,46 betragen. Wir haben jedoch seit mehreren Jahren nur geschätzte Zählerstände, da uns der Zutritt zum Wasserzähler nicht gewährt wird und eine Ablesung daher nicht möglich ist.

Weiters sind Rechtskosten in der Höhe von € 133,08 offen.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Leberl
Kunden- und Gebührenabteilung

Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

Ruster Straße 74, 7000 Eisenstadt
Tel. +43 (0)2682 / 609 304
Fax +43 (0)2682 / 609 276

5.6 Erhebungsskizze zur Bemessung der Kanalanschlussgebühr 24.09.1993

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| <h1 style="margin: 0;">GEMEINDE TADTEN</h1> | | PROTOKOLL NR.: |
| <h2 style="margin: 0;">ERMITTLUNG DER KANALANSCHLUSSGEBÜHR</h2> | | |
| BESITZER: | <i>BAUINGARTNER Thomas, Schneider Kerstin</i> | |
| Name: | TIMLER, Emmerich und Elisabeth | |
| Straße: | Obere Hauptstraße 78 | |
| Wohnadresse: | 7162 TADTEN | |
| Grundstücksnummer: | 442/10 | |
| Lageskizze der Liegenschaft: | | |
| | | |
| <p>Ich erkläre, alle Angaben richtig und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben.</p> <p>Tadten, am <u>24. 9. 1993</u> <i>Timler Elisabeth</i></p> | | |
| <p>DIPLOMINGENIEUR BERND KRAUTGARTNER <small>STAATL. BEF. UND BERID. ZIVILINGENIEUR FÜR KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT</small> <small>1040 WIEN, GOLDBEGASSE 5/11 TEL: (0222) 505 27 43</small></p> | | |

5.9 Planwerk Scheue ca. 1972 (nicht maßstabgetreu):

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE FÜR HERRN EMMERICH TIMMLER IN 7162 TADTEN, OBERE HAUPTSTR. 78.
MASSTAB 1 : 100

STRASSENANSICHT

LAGEPLAN M=1:500

BAUWERBER: *Timmler Emmerich*

PLANVERFASSER:
 HOCH- U. STAHLBETONBAU
 JOHANN ALTENTHAL
 BAUMEISTER
 Bergmühlg. 10, Tel. 02174/224
 7161 WALLERN

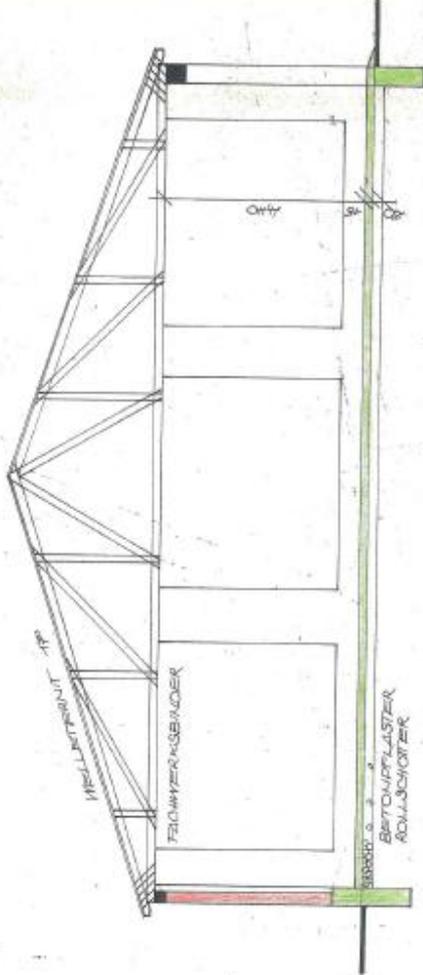
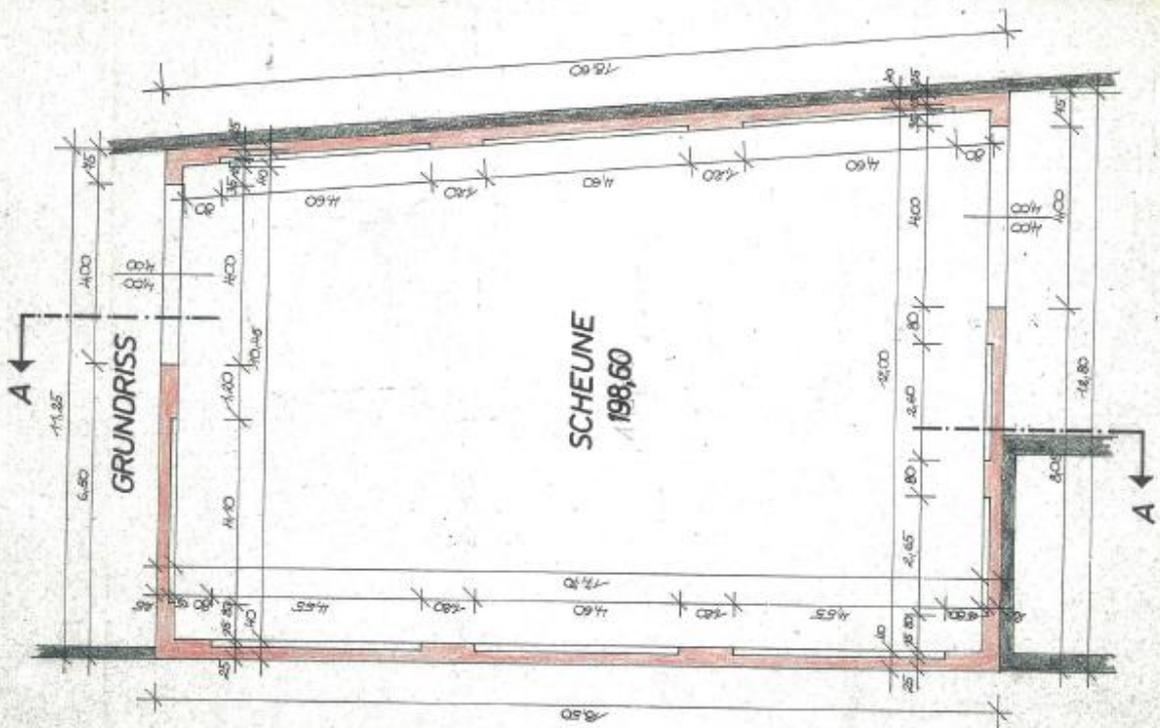
BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:
 Gemeinde Tadten
 Bei der Verhandlung am 20.5.72
 vorgelesen,
 Genehmigt mit Bescheid Zahl 54/1972
 vom 25. Mai 1972
 am 25. Mai 1972
 Der Bürgermeister als
 Baubehörde I. Instanz:
Goldmann

ANR. KOHLBERGER WENIG
 ANR. SICK JOSEF
 BAUWERBER:
 TIMMLER EMMERICH
 PLAZ NR. 1
 OF FEINDEMER
 GEMEINDE TADTEN
 BEZ. NEUCHÂTEL
 1972

EINREICHPLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WIRTSCHAFTS

SCHNITT A - A



WIRTSCHAFTS FLÄCHE : 222,94
NUTZFLÄCHE : 198,60

5.10 Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 88



Foto 1



Foto 4



Foto 2



Foto 5

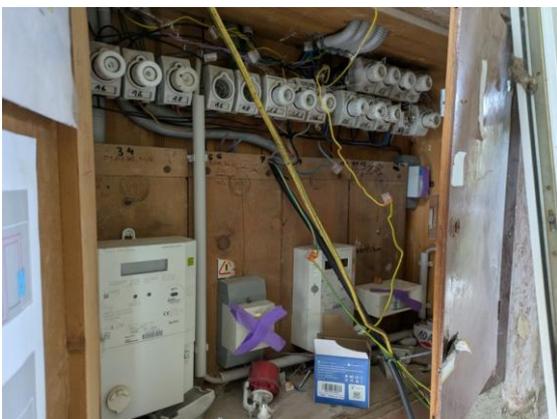


Foto 3



Foto 6



Foto 7



Foto 10



Foto 8

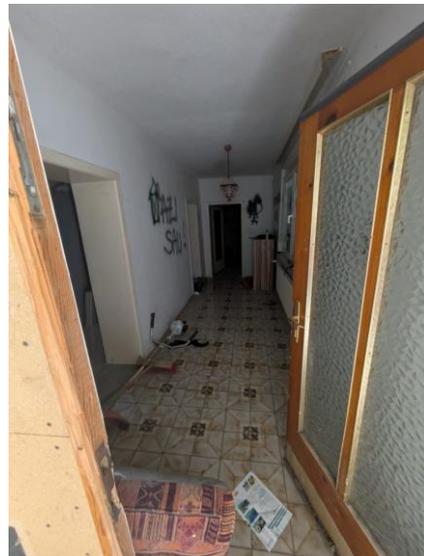


Foto 11



Foto 9



Foto 12



Foto 13



Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 15



Foto 18



Foto 19

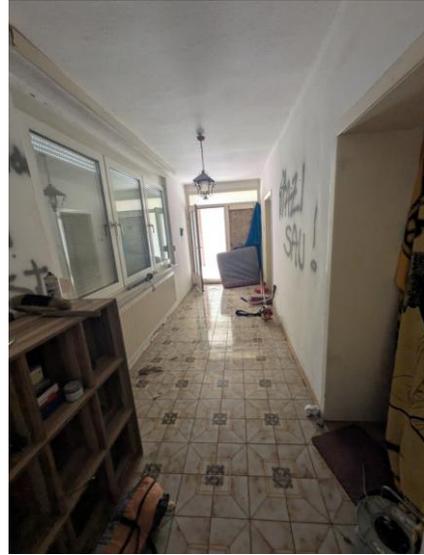


Foto 22



Foto 20



Foto 23



Foto 21

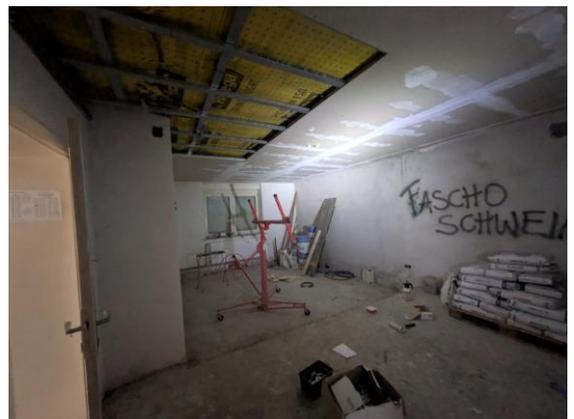


Foto 24



Foto 25



Foto 29



Foto 26



Foto 30



Foto 27



Foto 31



Foto 28



Foto 32



Foto 35



Foto 33



Foto 36



Foto 34



Foto 37



Foto 38



Foto 41



Foto 39



Foto 42

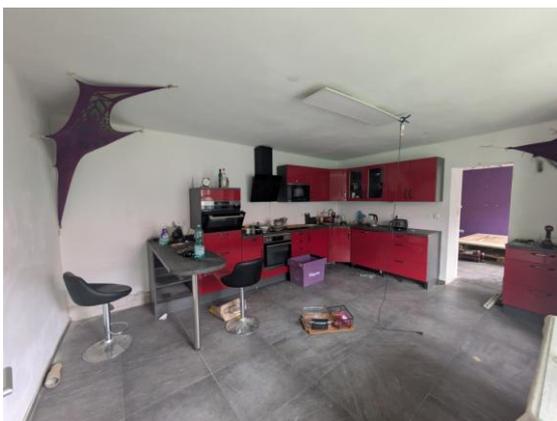


Foto 40

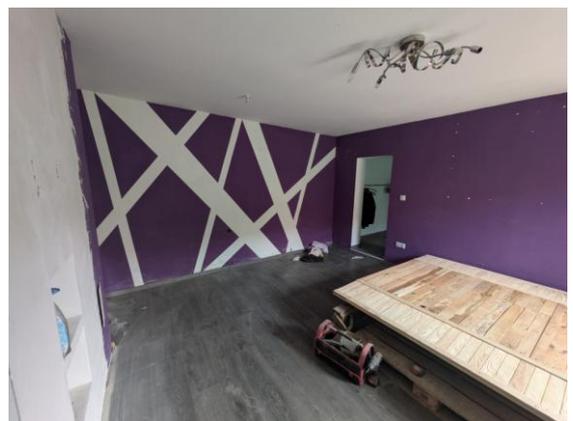


Foto 43



Foto 44



Foto 48



Foto 45



Foto 49



Foto 46



Foto 50



Foto 47



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 62



Foto 59



Foto 63



Foto 60



Foto 64



Foto 61



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 76



Foto 74



Foto 77

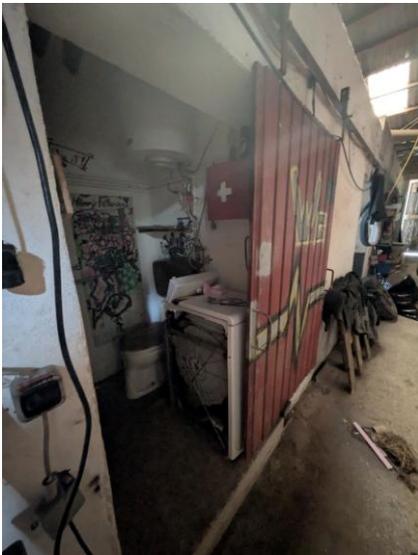


Foto 75



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82

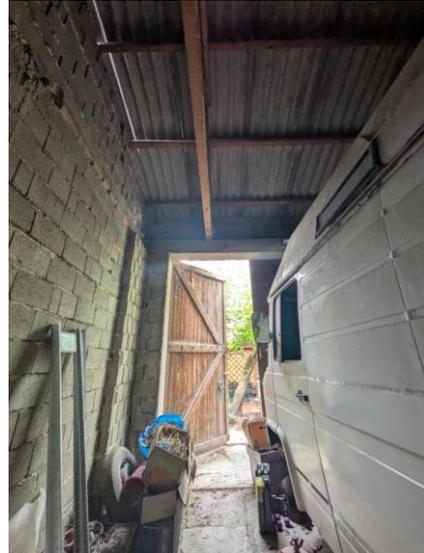


Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88