



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 20.10.2025

Zeichen: 4754/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Eisenstadt vom 25.02.2025 GZ: 5E3/25d-7 wird umseitiges

W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Eisenstadt, Abteilung 210 Richterin: Mag. Susanne Hitzel Beschluss vom: 25.02.2025 Gerichtszahl: 5E3/25d
Betreibende Partei	Bank99 AG FN 76198g Praterstraße 31, 1020 Wien
Vertreten durch	Schubert Rechtsanwälte GmbH Reisnerstraße 40, 1030 Wien
Verpflichtete Partei 1	Veronika Werschlein Kirchengasse 30, 7000 Eisenstadt
Auftrag	Verkehrswert der Liegenschaft, Anteil 1/1
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Bezirksgericht Eisenstadt Katastralgemeinde (KG): 30004 Oberberg Einlagezahl (EZ): 161 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 124/2 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 1 Anteilsgröße: 1/1
Zweck	Zwangsversteigerung <i>Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten (auch nicht auszugsweise) an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus Gutachten keinerlei Recht ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den SV schad- und klaglos zu halten.</i>
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus Kirchengasse 30, 7000 Eisenstadt
Bewertungstichtag	03.07.2025
Befundaufnahme	03.07.2025
Verkehrswert	26.300,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1.	<i>LBG</i>	12
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert</i>	12
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	13
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	13
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	14
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	14
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	14
2	BEFUND	16
2.1	ALLGEMEINES	16
2.2	ERHEBUNGEN	17
2.3	GRUNDBUCHSDATEN	18
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	18
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	18
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	19
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	20
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	20
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	21
2.4	STANDORTANALYSE	22
2.4.1	<i>Makrostandort</i>	22
2.4.2	<i>Mikrostandort</i>	24
2.5	GRUNDSTÜCKSDATEN	26
2.6	OBJEKTDATEN	37
2.6.1	<i>Übersicht</i>	37
2.6.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	39
2.6.3	<i>Behördendokumente</i>	39
2.7	FOTODOKUMENTATION	40
3	GUTACHTEN	44

3.1	SACHWERTVERFAHREN	45
3.1.1	<i>Allgemeines zum Sachwertverfahren</i>	45
3.1.2	<i>Ablaufschemas Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802</i>	48
3.2	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES IM SACHWERT	50
3.2.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	50
3.2.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	52
3.2.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	52
3.3	BAUWERTERMITTLUNG	57
3.3.1	<i>Berechnung Sachwert</i>	58
4	VERKEHRSWERT	58
5	BEILAGEN	63
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL	63
5.2	GRUNDBUCH	64

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
GI	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

1.2.2. Unabhängigkeit

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGOVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

1.2.3. Urheberrecht

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

1.3.3. Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich drunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.4. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.5. Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)

Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten. (Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

1.3.6. Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten

ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	03.07.2025 Beginn: 09:00 Uhr Ende: 09:40 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Weitere anwesende Personen	<ul style="list-style-type: none">- Mag. Alexander Wenger-Oehn B.Sc.(Betreibende Partei)- Klaus Sauer (Schlosser)- Veronika Werschlein (Eigentümerin – Verpflichtete Partei)
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	<ul style="list-style-type: none">- keine weiteren Auskünfte erteilt
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	<ul style="list-style-type: none">- Das Heiligenbild/Skulptur von 1833 in der Fassade steht nicht unter Ensembleschutz und findet sich keine Eintragung dazu im Grundbuch
Besondere Vereinbarungen	<ul style="list-style-type: none">- keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Erhebungen

<p>Folgende Erhebungen wurden durchgeführt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden nicht eingeholt.
--	--

Offene Abgaben

<p>Offene Abgaben bei der Gemeinde (§ 2 Bgld. Kanalabgabengesetz und § 9 Bgld. Kanalanschlussgesetz)</p>	<p>Grundsteuer und Kanalbenützungsgebühr 1.043,46€ lt. telefonischer Auskunft</p>
<p>Offene Abgaben beim Müllverband (§ 40 Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz)</p>	<p>Müllbehandlungsbeitrag 4E2623/2023p - RNr. 23010347441 vom 02.02.2023 inkl. Mahnggebühr und Rechtskosten: € 225,99 4E2232/2024i - RNr. 24010347441 vom 30.01.2024 inkl. Mahnggebühr und Rechtskosten: € 225,99</p>
<p>Offene Abgaben beim Wasserverband (§ 32 des Wasserverbandes)</p>	<p>Wasserbenützungsgabgaben Bei der Anlage Kirchengasse 30 in 7000 Eisenstadt ist momentan eine Wassergebührenforderung in der Höhe von € 466,59 offen. Um jedoch eine genaue Endabrechnung erstellen zu können,</p>

	würde der Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland den aktuellen Wasserzählerstand benötigen.
Offene Abgaben bei Burgenlandenergie	Keine Angaben, da Burgenlandenergie die Angaben bezüglich Vertragskonto, Verbraucherstelle, bzw. Zahlpunktnummer brauchen um Auskunft geben zu können. Vertragsdaten liegen uns jedoch nicht vor.

2.3 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

2.3.2 Aufschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30004 Oberberg-Eisenstadt
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

EINLAGEZAHL 161

Letzte TZ 892/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbucheinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

2.3.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsauszugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
124/2   GST-Fläche              169
        Bauf. (10)             163
        Bauf. (20)             6  Kirchengasse 30
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Dieses Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

BA(Nutzung)

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsorten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benützungsorten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche

Das Flächenmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

2.3.4 Das A2 Blatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

```
***** A2 *****  
***** B *****
```

Keine Einträge im A2-Blatt.

2.3.5 Das B Blatt

```
***** B *****  
1 ANTEIL: 1/1  
Veronika Werschlein  
GEB: 1956-09-19 ADR: Kirchengasse 30, Eisenstadt 7000  
d 3532/2015 Einantwortungsbeschluss 2014-09-26 Eigentumsrecht
```

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.


2.3.6 Das C Blatt

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

```
***** C *****  
4 a 359/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.197,99 samt 16,9% Zinsen  
p.a. seit 8.5.2024 und der Kosten von Euro 332,66 samt 4%  
Zinsen p.a. seit 17.12.2024, sowie der Kosten des  
Exekutionsantrages von Euro 326,19 für  
bank99 AG (FN 76198g) (5 E 3/25 d)  
  
***** HINWEIS *****  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
  
*****
```

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

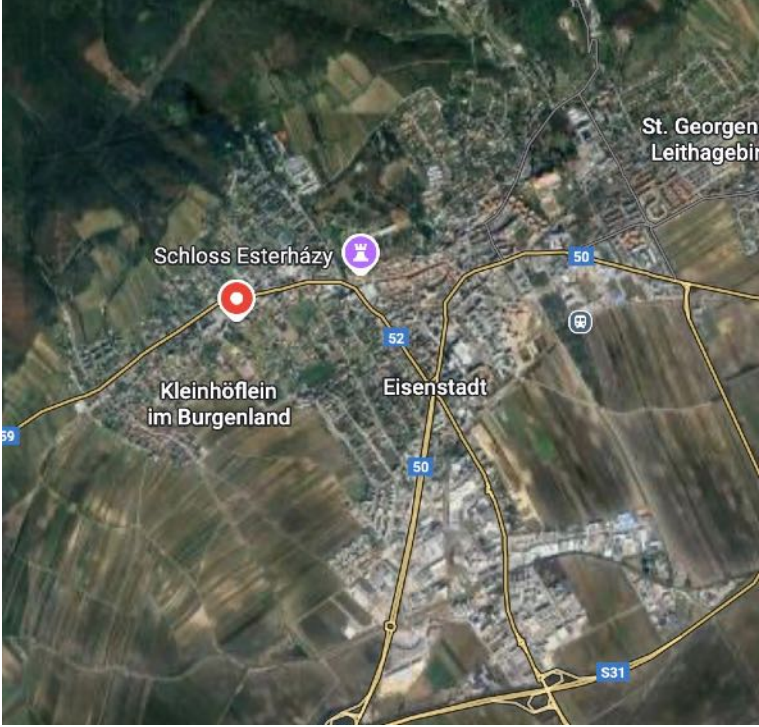
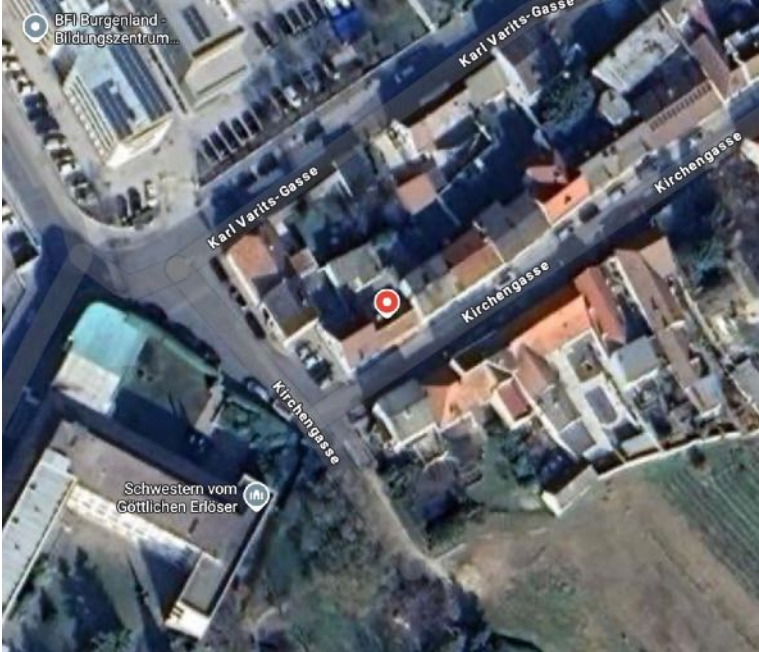
Ortsname	Eisenstadt
Bezirk	Eisenstadt
Lage im Großraum	<p>Eisenstadt liegt am südlichen Fuße des Leithagebirges auf einer allmählich zur Wulkaebene abfallenden Terrasse in einer Seehöhe von 182 m (Meteorologische Station 230 m). Dem Ost-West-Verlauf der Terrasse folgte ursprünglich auch die Ausdehnung der Stadt von Oberberg-Eisenstadt im Westen bis zur Kaserne im Osten. Erst später begann sie sich nach dem Süden gegen die Wulkaebene hin und in den letzten Jahrzehnten auch nach Norden die Hänge des Leithagebirges empor auszubreiten, wo nach und nach die Weingärten neuen Siedlungen weichen mussten.</p> <p>Geschützt von dem bis über 400 m emporragenden Kamm des Leithagebirges, der von dichten Laubwäldern bedeckt ist, reifen auf den klimatisch günstigen Hängen Weintrauben, Marillen, Pfirsiche und Mandeln. Soweit das Auge reicht, ist alles mit Weinreben bepflanzt, die auch die Stadt von allen Seiten umsäumen.</p> <p>Die höchstgelegene Stelle des Stadtgebietes, im Nordwesten, liegt im Leithagebirge auf einer Seehöhe von 450 m und wird „Beim Juden“ genannt.</p> <p>Die Nachbargemeinden sind (im Uhrzeigersinn) Stotzing, Oslip, Trausdorf/Wulka, Siegendorf, Wulkaprodersdorf, Großhöflein und Hornstein.</p> <p><i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i></p>
Übersicht-Österreich	 <p><i>Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)</i></p>

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Burgenland (Quelle: gis.bgld.gv.at)

2.4.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil von Eisenstadt in einer Seitenstraße. Das Zentrum ist ca. 900 m entfernt.
Lageplan	 <p>Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)</p>  <p>Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)</p>

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung

(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

In ca. 4 km erreicht man die A3 (Südost Autobahn). Die Anbindung an die S31 (Burgenland Schnellstraße) ist ca. 3,8 km entfernt.

Der nächste Bahnhof in Eisenstadt ist ca. 2 km entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 50 km erreichbar.

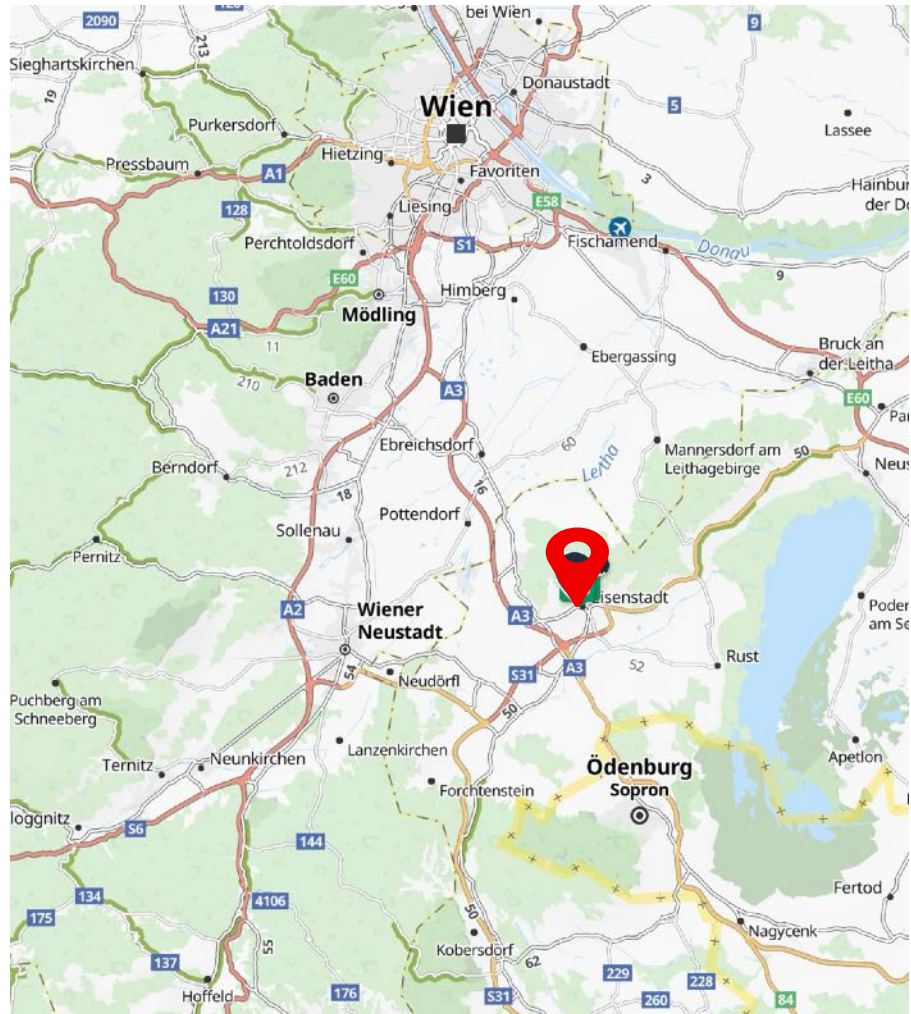


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	169 m ² gemäß Grundbuchsauszug
Digitale Katastermappe (DKM)	 <p>Abb.: Katasterplan (Quelle: geodaten.bgld.gv.at)</p>
Grundstücksmaße (gemessen aus DKM)	 <p>Abb.: Katasterplan (Quelle: geodaten.bgld.gv.at)</p>

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	<input checked="" type="checkbox"/>
Annähernd dreieckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd trapezförmig	<input type="checkbox"/>
Unregelmäßig	<input type="checkbox"/>
Lang und schmal gezogen	<input type="checkbox"/>
Fahnenparzelle	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG	x
eben	<input type="checkbox"/>
leicht hängend	<input checked="" type="checkbox"/>
hängend	<input type="checkbox"/>
stark hängend	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	<input type="checkbox"/>
Süden	<input checked="" type="checkbox"/>
Osten	<input type="checkbox"/>
Westen	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Neigung	<input type="checkbox"/>

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>
Kanal	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Senkgrube	<input type="checkbox"/>

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	<input type="checkbox"/>
Wasser	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Information	<input type="checkbox"/>

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung
auf: **BW** – Bauland Wohngebiete

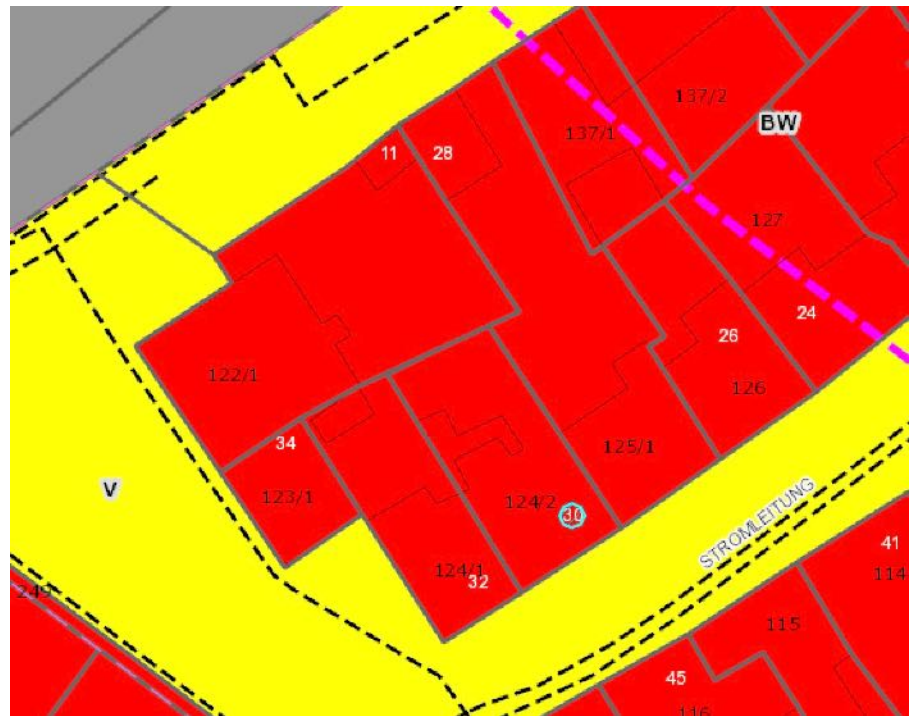


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geodaten.bgl.d.gv.at)

Auszug aus dem Burgenländisches Raumplanungsgesetz, § 33




Bauland

„(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen.

1. Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie zB Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus sind

a) Einrichtungen und Betriebe, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie zB Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und

b) Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt,

	<p>zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.“</p> <p>(§ 33 Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019 idgF)</p>
<p>Mail der Raumplanung Eisenstadt vom 15.10.2020</p>	<p> Hopfner Margit <margit.hopfner@eisenstadt.at>  Eingang...menhofer.at 15. Oktober 2025 um 10:06</p> <p>Bebauungsgrundlagen für Kirchengasse 30, Oberberg</p> <p>An: Agnes (ICE 1) <office@sv-menhofer.at>, Ausblenden</p> <p>Kopie: Fleischhacker Werner, DI <Werner.Fleischhacker@eisenstadt.at></p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Mag. Menhofer!</p> <p>Unten stehend erhalten Sie die gewünschten Bebauungsgrundlagen für die Kirchengasse 30, Oberberg.</p> <p>Auftrag Herr Christoph Menghofer bittet um Auskunft über die Bebauungsgrundlagen für die Erstellung eines Gerichtsgutachten für das Objekt Kirchengasse 30. Einerseits dienen diese Angaben der Schätzung des Wertes der Liegenschaft und andererseits der Planung für einen Neubau.</p> <p>Befund Das Baugrundstück mit der Gst.Nr. 124/2 hat eine Fläche von 169 m² und befindet sich gem. GIS im Bauland Wohngebiet und ist in geschlossener Bauweise bebaut. Das bestehende Gebäude weist ein Geschoss und eine Bebauungsdichte von ca. 95 %.</p> <p>Bebauungsgrundlagen für Neubau Die Bebauung im Bereich der Kirchengasse ist weder durch Teilbebauungspläne noch durch Bebauungsrichtlinien geregelt, daher sind die Bebauungsweisen und Abstände aus der unmittelbaren Umgebung abzuleiten. Wesentliche Parameter sind ergänzt.</p> <p>Das Baugrundstück befindet sich gemäß Bauzonenplan (Gemeinderatsbeschluss am 09.05.2022) im Untersuchungsgebiet U02 in der Zone 4b.</p> <p>Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet (BW) Bebauungsweise: Geschlossene Bauweise Die Hauptgebäude sind an der strassenseitigen Grundstücksgrenze und den seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen anzubauen. Im hinteren Bereich ist eine halboffene Bauweise möglich Belichtung der Wohnräume sind durch einen ausreichenden Abstand gemäß OIB3 zu berücksichtigen.</p> <p>Baulinie: Zwingender Anbau der Hauptgebäude an der straßenseitigen Grundstücksgrenze Bebauungsdichte: Bis 50 %. Die Belichtung der Wohnräume von den Nachbargebäuden sind gemäß OIB 3 zu berücksichtigen.</p> <p>Geschossanzahl: Max. 2 oberirdische Geschosse Dach: Hauptgebäude mit Steildach min. 30° und max. 50° Neigung, First parallel zur Straße angeordnet, untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude mit Flachdach oder Steildach sind möglich. Wohneinheiten WE: Mindestbauplatzgröße wäre 300 m². Das bestehende Grundstück mit 169 m² kann mit einer Wohnung neu bebaut werden.</p> <p>Die Gestaltung des Wohngebäudes hat sich straßenseitig hinsichtlich Fassadengestaltung, Dach, Gebäudehöhe u.ä. in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen nicht bindend sind. Die endgültige Regelung des §5 Abs.1 des Bgld. BauG über die Bebauungsweisen sowie nicht in Gesetz oder Verordnung festgesetzten „Abstände, Baulinien, Geschoßanzahl, etc.“ sind erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (§§17-18 Bgld. BauG) zu klären.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>DI Margit Hopfner Abt. Bauen & Straße Amtssachverständige Hochbau Raumplanung</p> <p>Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt Hauptstraße 35 7000 Eisenstadt T: +43 2682 705 315 E: margit.hopfner@eisenstadt.at W: www.eisenstadt.at</p> <p> EISENSTADT LANDESHAUPTSTADT</p>

BAUWEISE	x
gekuppelt	<input type="checkbox"/>
geschlossen	<input checked="" type="checkbox"/>
offen	<input type="checkbox"/>
Gruppenbauweise	<input type="checkbox"/>
<p><i>Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)</i></p>	

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	<input type="checkbox"/>
Dichte	%
Bauklasse	

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Kirchengasse
Privatstraße	<input type="checkbox"/>	
durch Servitut gesichert	<input type="checkbox"/>	
befestigt	<input type="checkbox"/>	
nicht befestigt	<input type="checkbox"/>	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.

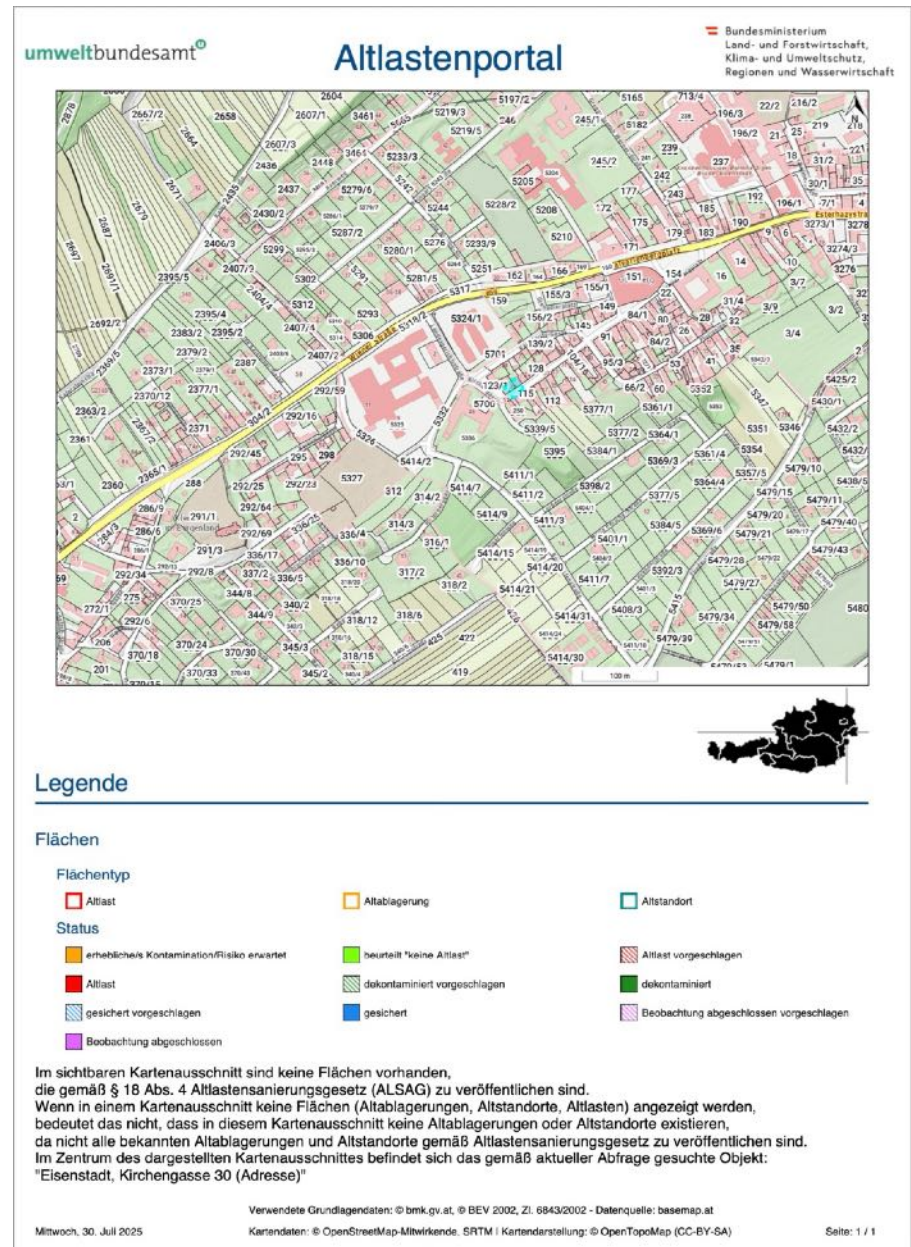


Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

Senderkataster

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

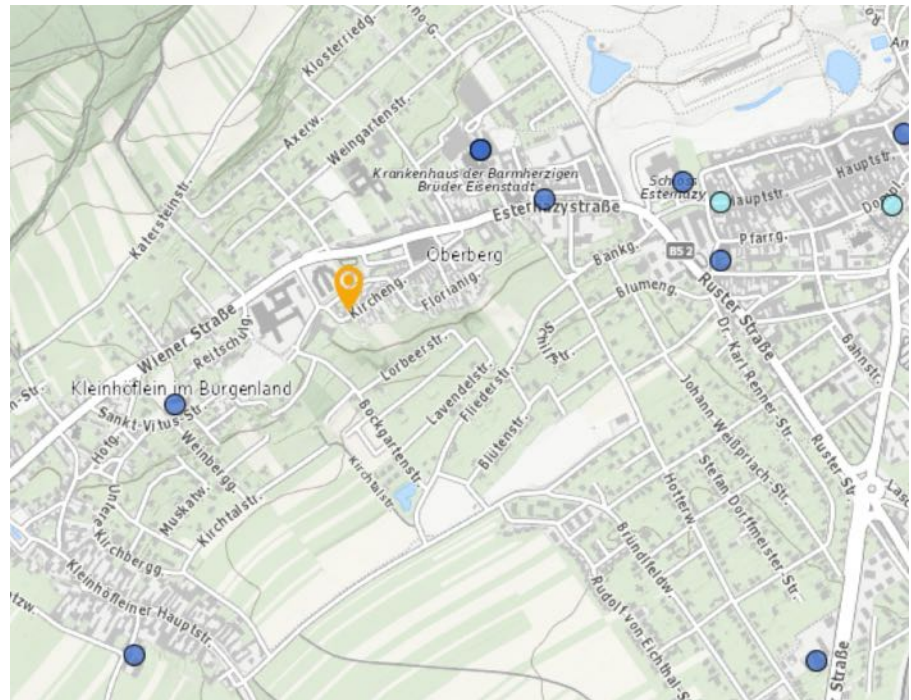


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

Zeichenerklärung:

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

Anmerkungen:

Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie 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, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

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

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

Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)

Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

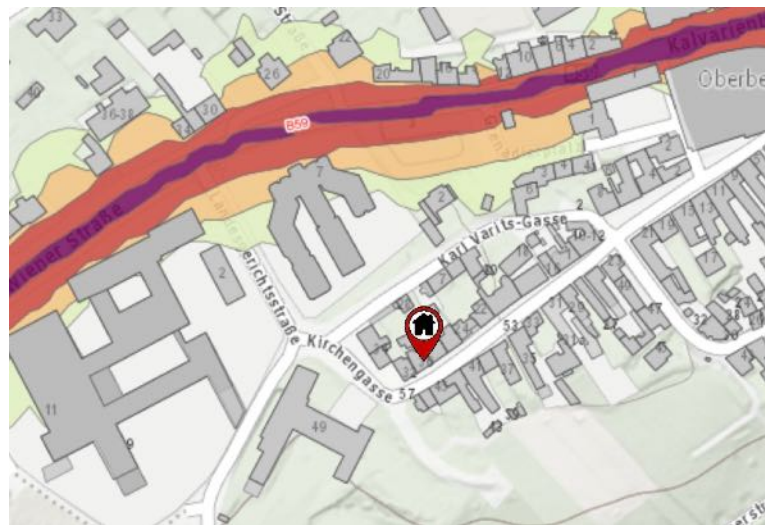


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:

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

Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen.

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

Schwellenwerte:

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)

Sonstige Gefahren,
 HORA-Pass

(Natural Hazard Overview
 & Risk Assessment Austria)

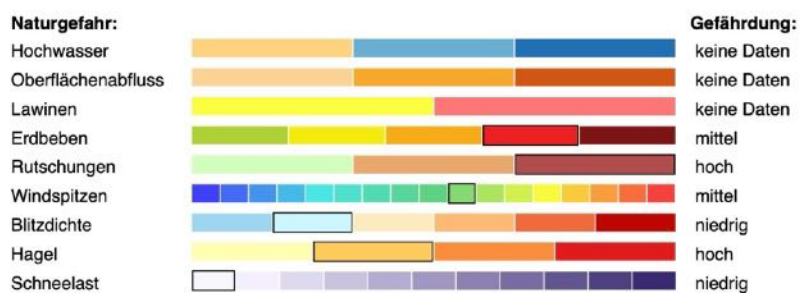
Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:



HORA-Pass

Adresse: Kirchengasse 30, 7000 Eisenstadt
 Seehöhe: 207 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,84378° N | 16,50990° O

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



HORA-Pass 47,84378° N; 16,50990° O; Datum: 30.07.2025

Seite 1 / 2

Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngöße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

2.6 Objektdaten

2.6.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	<input type="checkbox"/>
mittel	<input type="checkbox"/>
einfach	<input checked="" type="checkbox"/>
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Ziegelmassiv	<input checked="" type="checkbox"/>
Betonmassiv	<input type="checkbox"/>
Holzmassiv	<input type="checkbox"/>
Holzriegel	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>

GESCHOSSE	x
Keller	<input type="checkbox"/>
Erdgeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>
1.Obergeschoß	<input type="checkbox"/>
2.Obergeschoß	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoß	<input type="checkbox"/>
Dachboden	<input type="checkbox"/>

BAUART	x
Fertigteil	<input type="checkbox"/>
Massivhaus	<input type="checkbox"/>

DACHFORM	x
Satteldach 	<input checked="" type="checkbox"/>
Walmdach 	<input type="checkbox"/>
Pultdach 	<input checked="" type="checkbox"/>
Flachdach 	<input type="checkbox"/>
Mansardendach 	<input type="checkbox"/>
Sheddach 	<input type="checkbox"/>
Zeltdach 	<input type="checkbox"/>
Vieleckenwalmdach 	<input type="checkbox"/>
Krüppelwalmdach 	<input type="checkbox"/>
Schleppdach 	<input type="checkbox"/>
Nurdach 	<input type="checkbox"/>
Verschiedene Neigungen	<input type="checkbox"/>

DACHDECKUNG	x
Eternit	<input checked="" type="checkbox"/>
Ziegel	<input checked="" type="checkbox"/>
Beton	<input type="checkbox"/>
Blech	<input type="checkbox"/>
Folie	<input type="checkbox"/>
Bitumen	<input type="checkbox"/>
Gründach	<input type="checkbox"/>
Kiesdach	<input type="checkbox"/>

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	<input type="checkbox"/>
Thermoputz	<input type="checkbox"/>
Keine Dämmung	<input checked="" type="checkbox"/>

Abb.: Dachformen (Quelle: 11880-dachdecker.com)

FENSTER	x
Holz	<input checked="" type="checkbox"/>
Holz-Aluminium	<input type="checkbox"/>
Aluminium	<input type="checkbox"/>
Kunststoff-ISO	<input checked="" type="checkbox"/>
Kunststoff-Aluminium	<input type="checkbox"/>
Holzkasten	<input type="checkbox"/>
Jalousien / Raffstores	<input type="checkbox"/>
Rollläden	<input type="checkbox"/>

EINGANGSTÜR	x
Holz	<input checked="" type="checkbox"/>
Aluminium	<input type="checkbox"/>
Kunststoff	<input type="checkbox"/>
Sicherheitstür	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsschloss	<input type="checkbox"/>

BODENBELÄGE	x
Parkett	<input type="checkbox"/>
Holzdielen	<input type="checkbox"/>
Laminat	<input type="checkbox"/>
Fliesen	<input type="checkbox"/>
PVC/Vinyl	<input checked="" type="checkbox"/>
Kork	<input type="checkbox"/>
Teppich	<input type="checkbox"/>

HEIZUNG	x
Zentral-Öl	<input type="checkbox"/>
Zentral-Holz	<input type="checkbox"/>
Zentral-Gas	<input type="checkbox"/>
Elektro	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Erdwärme	<input type="checkbox"/>
Hackschnitzel	<input type="checkbox"/>
Pellets	<input type="checkbox"/>
Solaranlage	<input type="checkbox"/>
Photovoltaik	<input type="checkbox"/>
Luftwärmepumpe	<input type="checkbox"/>
Kachelofen / feste Brennstoffe	<input checked="" type="checkbox"/>

WÄRMEABGABE über	x
Radiatoren	<input type="checkbox"/>
Fußboden	<input type="checkbox"/>
Decke	<input type="checkbox"/>
Wand	<input type="checkbox"/>
Einzelöfen	<input checked="" type="checkbox"/>

GRUNDRISS	x
veraltet	<input checked="" type="checkbox"/>
flexibel/vielseitig	<input type="checkbox"/>
eingeschränkt	<input type="checkbox"/>
aktuell	<input type="checkbox"/>

ALLGEMEINES ERSCHEINUNGSBILD	x
sehr gut	<input type="checkbox"/>
gut/normal	<input type="checkbox"/>
mäßig	<input type="checkbox"/>
schlecht/sanierungsbedürftig	<input checked="" type="checkbox"/>

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	sehr gut	gut	mäßig	schlecht	sehr schlecht
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allgemeine Flächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitärausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wände/Decken/Böden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Information zu den Zustandsnoten:

- Sehr gut:** Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf
Gut: Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf; nur kleinere Arbeiten notwendig
Mäßig: Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden
Schlecht: Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel/Schäden auf, erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden, ein umfangreiches Sanierungskonzept wird empfohlen
Sehr schlecht: Das Gebäude bzw. die betreffenden Bauteile entsprechen in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Baujahr	Anmerkung
ca. 1855	Straßenseitig
1950er	hinterer Trakt

2.6.2 Bestandsverhältnisse

<input checked="" type="checkbox"/> keine Bestandsverhältnisse	<input type="checkbox"/> vermietet
--	------------------------------------

2.6.3 Behördendokumente

Seitens der Gemeinde konnten trotz mehrmaliger, schriftlicher Nachfrage keine Unterlagen aus dem Bauakt zur Verfügung gestellt werden bis zum Abgabetermin. Aufgrund des desolaten Bauzustandes der Objekte und dem Ansatz der Abbruchkosten spielen diese Dokumente nur eine sehr untergeordnete Rolle.

2.7 Fotodokumentation

Ansicht Straßenseite



Fassade / Türen / Fenster



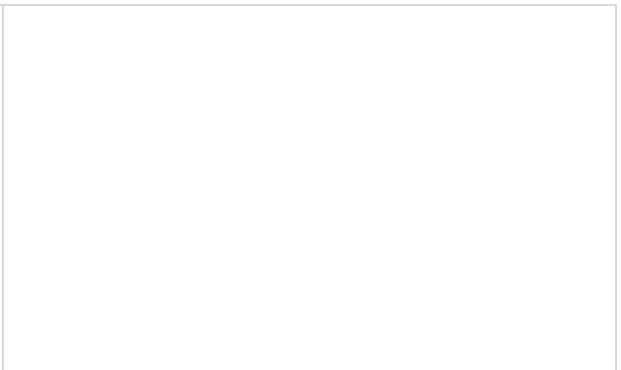


Dach – Einsturzgefahr!





Innenhof



Innenansichten





3 Gutachten

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Voraussetzungen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß §7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

Entsprechende Verfahrenswahl:

Sachwertverfahren

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft.

Es wird daher der Sachwert der Liegenschaft ermittelt, wobei gleichzeitig das Vergleichswertverfahren für die Einschätzung des Bodenwertes herangezogen wird.

Der Sachwert besteht aus **1. Grund und Boden, 2. Gebäudewert, 3. Außenanlagen.**

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Das bedeutet, dass das Sachwertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. In diesem Verfahren steht somit die "Sache" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, durch die vorherrschende Eigennutzung der Eigentümer, der Fall. Das gleiche kann auch für Wochenendhäuser, Jagdhütten oder Ferienhäuser gelten.

Der Wert einer Liegenschaft ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes (via Vergleichswertverfahren), des Bauwertes und der Außenanlagen.

Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet, worunter die Summe aller jener Beträge zu verstehen ist, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objektes in gleicher Ausführung, Ausstattung, Raumeinteilung und Konstruktionsart aufzuwenden ist.

Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Vom Herstellungswert ist dann die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand andererseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird eine „lineare Altersabwertung“ berechnet.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 6 geregelt.

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“ (§ 6 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802



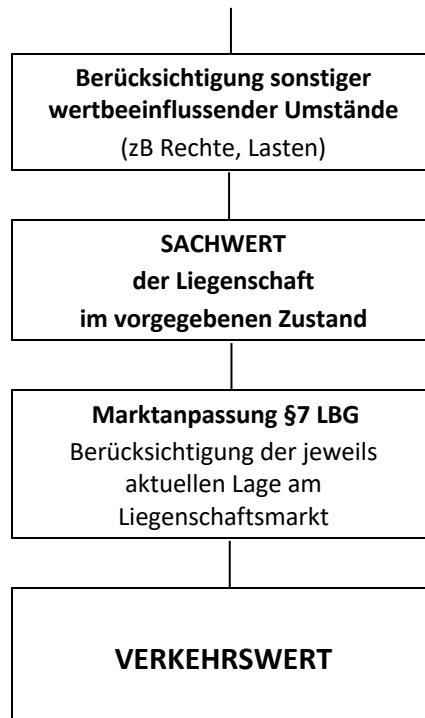


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.

3.2 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

3.2.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
 - Eigentumswohnungen
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
 - gleichartige Siedlungshäuser
 - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaupreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.2.3 Ermittlung der Vergleichswerte

Die Grundstücksfläche wurde aus dem Grundbuchauszug entnommen. Es wurden keine Vermessungen in der Natur durchgeführt.

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichsverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

Übersicht Vergleichsdaten:

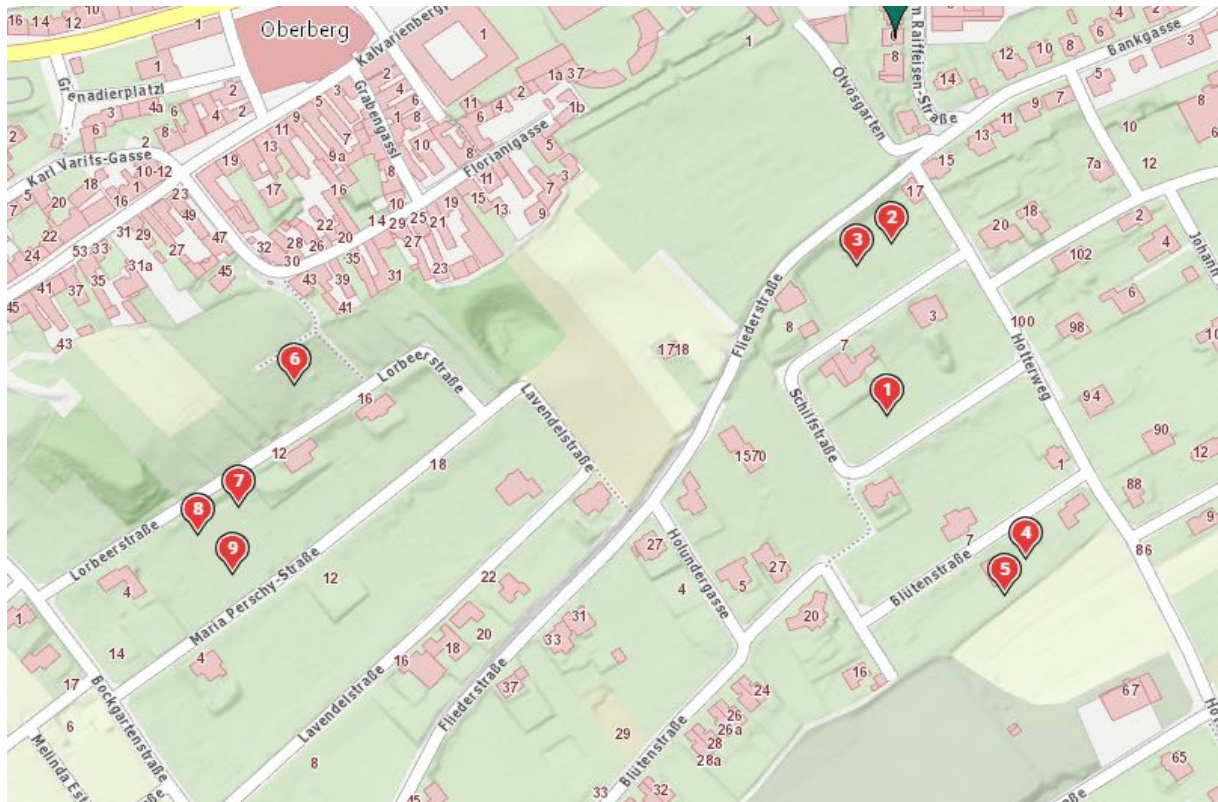


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Widmung
1	30003	Eisenstadt	2024	22.03.2024	1.283 m ²	500.000 €	389,71	BW
2	30003	Eisenstadt	2024	12.04.2024	1.089 m ²	450.640 €	413,81	BW
3	30003	Eisenstadt	2024	15.12.2023	918 m ²	375.000 €	408,50	BW
4	30003	Eisenstadt	2025	22.05.2025	577 m ²	185.000 €	320,62	BW
5	30003	Eisenstadt	2022	18.02.2022	579 m ²	200.000 €	345,42	BW
6	30003	Eisenstadt	2023	25.10.2023	671 m ²	210.000 €	312,97	BW
7	30003	Eisenstadt	2023	19.12.2022	671 m ²	210.000 €	312,97	BW
8	30003	Eisenstadt	2023	05.12.2022	799 m ²	190.000 €	237,80	BW
9	30003	Eisenstadt	2023	05.12.2022	798 m ²	180.000 €	225,56	BW

Indexierung der Vergleichswerte:

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können, ist es notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden, um zu entsprechenden Ergebnissen zu gelangen.

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der sonst häufig (in anderen Bereichen) angewandte Verbraucherpreisindex (VPI), da Grundstücke bzw. generell Immobilien kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür am treffendsten der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel (IPS) erwiesen. Dieser clustert diverse Immobilienarten nach Bezirken und Lagekriterien.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020 zum Thema Vergleichspreise: *„Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im realen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind. Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Aufgrund der teilweise hohen jährlichen Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.*

Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten*innen zur Verfügung gestellt werden.

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

Bei einem repräsentativen Zeitraum sollte es sich um 10 Jahre handeln um jährliche Schwankungen so gut als möglich auszugleichen.

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	252,20 €
IPS	2025	384,52 €
Wertsteigerung p.a.		4,31%

(Bezirk Eisenstadt (Stadt), sehr gute Wohnlage)

Größenanpassung der Vergleichswerte:

Es handelt sich um ein sehr kleines Grundstück welches derzeit zu 100% versiegelt ist. Eine neue Bebauung lässt zwar ein Einfamilienhaus zu, jedoch einen nur sehr kleinen Garten. Die erhobenen Vergleichswerte müssen daher zum Bewertungsgrundstück negativ angepasst werden. Je größer im Verhältnis, desto höher der Abschlag.

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Aufschließungsabgabe und Indexierung:

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Widmung	Anpassung Stichtag	Anpassung Kleines GST	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
1	30003	Eisenstadt	2024	22.03.2024	1.283 m ²	500.000 €	389,71	BW	4,31%	-15,00%	-10,69%	348,04 €
2	30003	Eisenstadt	2024	12.04.2024	1.089 m ²	450.640 €	413,81	BW	4,31%	-15,00%	-10,69%	369,57 €
3	30003	Eisenstadt	2024	15.12.2023	918 m ²	375.000 €	408,50	BW	4,31%	-10,00%	-5,69%	385,24 €
4	30003	Eisenstadt	2025	22.05.2025	577 m ²	185.000 €	320,62	BW	0,00%	-5,00%	-5,00%	304,59 €
5	30003	Eisenstadt	2022	18.02.2022	579 m ²	200.000 €	345,42	BW	12,92%	-5,00%	7,92%	372,79 €
6	30003	Eisenstadt	2023	25.10.2023	671 m ²	210.000 €	312,97	BW	8,62%	-10,00%	-1,38%	308,63 €
7	30003	Eisenstadt	2023	19.12.2022	671 m ²	210.000 €	312,97	BW	8,62%	-10,00%	-1,38%	308,63 €
8	30003	Eisenstadt	2023	05.12.2022	799 m ²	190.000 €	237,80	BW	8,62%	-10,00%	-1,38%	234,51 €
9	30003	Eisenstadt	2023	05.12.2022	798 m ²	180.000 €	225,56	BW	8,62%	-10,00%	-1,38%	222,44 €

Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU

333,35 €

Angemessener Preis/m2, gerundet

333,00 €

Die „Ausreißer“ nach unten bzw. oben wurden in der Berechnung nicht herangezogen.

„Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von +/- 35% des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden.“ (Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich, S. 193)

Ausreißerkontrolle	
> 35%	449,55 €
< 35%	216,45 €

Bei einer sorgfältigen Ermittlung von Vergleichswerten, kann daher ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert dem Verkehrswert bzw. dem Marktwert entspricht. Sollten nicht bereits mögliche Abweichungen (beispielsweise zeitliche Abweichungen) durch Ab- bzw. Zuschläge berücksichtigt werden, so können in Einzelfällen durch genaue Begründungen sonstige wertbeeinflussende Umstände angesetzt werden. (Vgl. Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 1/2020, S. 49ff)

Es ergibt sich somit ein angemessener und gerundeter Wert/m² von 333,00€.

Einlagezahl	GST-Nr.	Widmung	Fläche lt. GBA	EUR/m ²	GST-Wert
161	124/2	BW	169m ²	333,00 €	56.277,00 €
Summe gebundener Bodenwerte					56.277,00 €

3.3 Bauwertermittlung

Das Objekt befindet sich in einem abgewirtschafteten und unbrauchbarem Zustand, Großteils stark baufällig und mit teileingestürztem Dach. Eine Sanierung bzw. Erhaltung des Bestandes ist unwirtschaftlich und widerspricht dem Marktverhalten von Kaufinteressenten.

Es müssen daher die Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt werden. Nach Rücksprache mit einem Abbruchunternehmen wurde durch eine Drive-By-Besichtigung ein Kostenrahmen von zirka 25.000 bis 30.000€ inkl. 20% USt. bekanntgegeben.

3.3.1 Berechnung Sachwert

Einlagezahl	GST-Nr.	Widmung	Fläche lt. GBA	EUR/m ²	GST-Wert
161	124/2	BW	169m ²	333,00 €	56.277,00 €
Summe gebundener Bodenwerte					56.277,00 €
Abbruch und Entsorgung					- 30.000,00 €
Freigrund abzüglich Abbruchkosten					26.277,00 €

4 Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. (Vgl. § 2 Abs. 2 und 3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Die "Feinabstimmung" erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist daher eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der Nutzung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt kein weiterer Abschlag vom Wert in Betracht, da alle wertbeeinflussenden Faktoren bereits in die Sachwertberechnung eingeflossen sind.

Das Grundstück eignet sich laut Stellungnahme der Raumplanung Eisenstadt nicht für einen mehrgeschoßigen Wohnbau mit mehreren Wohnungen, es ist lediglich eine Wohneinheit auf der Liegenschaft gestattet.

Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen, Alter etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern, wie bspw. in Bezug auf den Kapitalisierungszinsfuß, nachhaltiges Mietniveau etc. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein. In transparenten Märkten sind diese Abweichungen bei der Bewertung sicher schon als relativ hoch zu bezeichnen.

Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

Allgemein:

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages auf welchen sich die Bewertung bezieht, im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

Unter „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ versteht man den Handel am freien Markt, dem sich Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert sollte dermaßen ausgepreist sein, dass eine Liegenschaft in einem (für die Art der Liegenschaft) angemessenen Verwertungszeitraum an den jeweils angepassten Interessentenkreis veräußert werden kann.

Der tatsächlich erzielte Verkaufspreis einer Liegenschaft muss jedoch nicht dem ausgewiesenen Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Motiven der Kaufinteressenten abhängig (Vgl. Kranewitter, 2007, Liegenschaftsbewertung, S.2).

Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

Gerade im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren aber auch im Konkursverfahren fehlt in aller Regel die „angemessene Zeit“ für die Verwertung. Auch der Interessentenkreis muss als eingeschränkt angesehen werden, weil der Verkauf von Liegenschaften mit entsprechenden Haftungsausschlüssen ein entsprechendes Fachwissen voraussetzt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass der Ausrufpreis grundsätzlich die Hälfte des ermittelten Schätzwertes beträgt.

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann. Gerade bei der Liegenschaft gibt es aus Sicht des gefertigten Sachverständigen keine Klarheit darüber, ob es hinsichtlich eines Stellplatzes eine Vereinbarung mit dem Baurechtsnehmer/Eigentümer der Nachbarliegenschaft gibt, sodass auch unter Berücksichtigung dieses Umstandes im Rahmen der Verwertung im Insolvenzverfahren der Kaufpreis bei gegenständlicher Liegenschaft um 5% - 7% geringer ausfallen kann.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 161, KG 30004 Oberberg-Eisenstadt, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

26.300 EUR

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	<input type="checkbox"/>	
leicht / gut	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich / mittel	<input type="checkbox"/>	
unwahrscheinlich / schlecht	<input type="checkbox"/>	
nein / nicht gegeben	<input checked="" type="checkbox"/>	Abbruchobjekt

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	<input type="checkbox"/>	
leicht	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
unwahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Aktuell keine ordnungsgemäße Nutzung möglich

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Grundstück in guter und ruhiger Lage
gut	<input type="checkbox"/>	
mittel	<input type="checkbox"/>	
schlecht	<input type="checkbox"/>	
sehr schlecht	<input type="checkbox"/>	

5 Beilagen

5.1 Anwesenheitsprotokoll



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
 Christoph Menhofer

ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaftsadresse:	Kirchengasse 30, 7000 Eisenstadt
Einlagezahl, Katastralgemeinde:	161, 30004
B-LNr.:	1
Gerichtszahl:	5E3/25d
Datum der Befundaufnahme:	

Vor- und Nachname (LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
ALEXANDER WENGER-DEHN		Betreibende
KLAUS SAUETZ		Schlosser
Veronika WERSCHLEIN		Eigentümerin

Der/die anwesende(n) Liegenschaftseigentümer bestätigen, dass keinerlei außerbücherliche Lasten oder Rechte in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.

Unterschrift(en)

SV Mag.(FH) Christoph Menhofer, MSc.

5.2 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30004 Oberberg-Eisenstadt EINLAGEZAHL 161
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

Letzte TZ 892/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
124/2	GST-Fläche	169	
	Bauf.(10)	163	
	Bauf.(20)	6	Kirchengasse 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Veronika Werschlein

GEB: 1956-09-19 ADR: Kirchengasse 30, Eisenstadt 7000

d 3532/2015 Einantwortungsbeschluss 2014-09-26 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 359/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.197,99 samt 16,9% Zinsen
p.a. seit 8.5.2024 und der Kosten von Euro 332,66 samt 4%
Zinsen p.a. seit 17.12.2024, sowie der Kosten des
Exekutionsantrages von Euro 326,19 für
bank99 AG (FN 76198g) (5 E 3/25 d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.03.2025 22:25:42