

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 20 E 10/26p (vormals GZ 8 E 3427/25y)

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01704 Klosterneuburg, EZ 5751

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg (Kierling), Steigergasse 45



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

RAIFFEISENLANDESBANK
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenplatz 1
1020 Wien
Firmenbuchnummer 203160s

vertreten durch

bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden bei Wien
Tel.: +43 2252 209899, Fax: +43 2252
209899-99
Firmenbuchnummer 464013y
(Zeichen: GR/RLB-BIG)

Verpflichtete Partei

BIGS GmbH
Haydnstraße 52
2333 Leopoldsdorf
Firmenbuchnummer 397036b

Wegen:

EUR 430.307,07 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Lagebeschreibung der bgg Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	7
2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster	8
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	9
2.5. Beschreibung der zu bewertende Liegenschaft und deren Bebauung	10
3. Bewertung	12
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	12
3.2. Sachwertverfahren (§ 6 LBG):	12
3.3. Wertermittlung	15
4. Anlage/ Unterlagendokumentation	16
4.1. Grundbuchsauszug	16
4.2. Plan	17
4.3. Fotodokumentation	22

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 5751, KG 01704 Klosterneuburg, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Steigergasse 45 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 01.12.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag ist der Tag der tatsächlich vollzogenen Befundaufnahme heranzuziehen. Nachdem der erste Befundtermin am 19.01.2026 mangels Zutritts gescheitert war, wurde die Befundaufnahme am 25.03.2026 im Beisein des Gerichtsvollziehers, eines Schlossers (zur amtlichen Türöffnung) sowie des Vertreters der verpflichteten Partei durchgeführt. Die Befundung begann um 09:00 Uhr und dauerte eine Stunde. Demnach ist der maßgebliche Bewertungstichtag der 25.03.2026.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 19.01.2026 um 10 Uhr und 25.03.2026 um 9 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 02.12.2025, 27.05.2026
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
 - „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

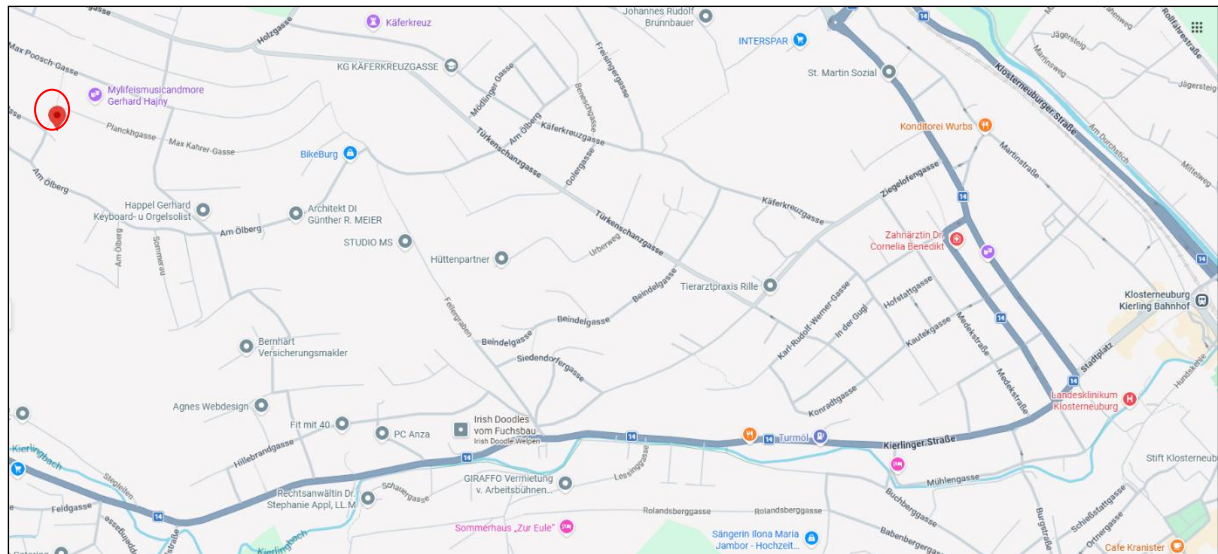
2. Befund

2.1. Lagebeschreibung der bgg Liegenschaft

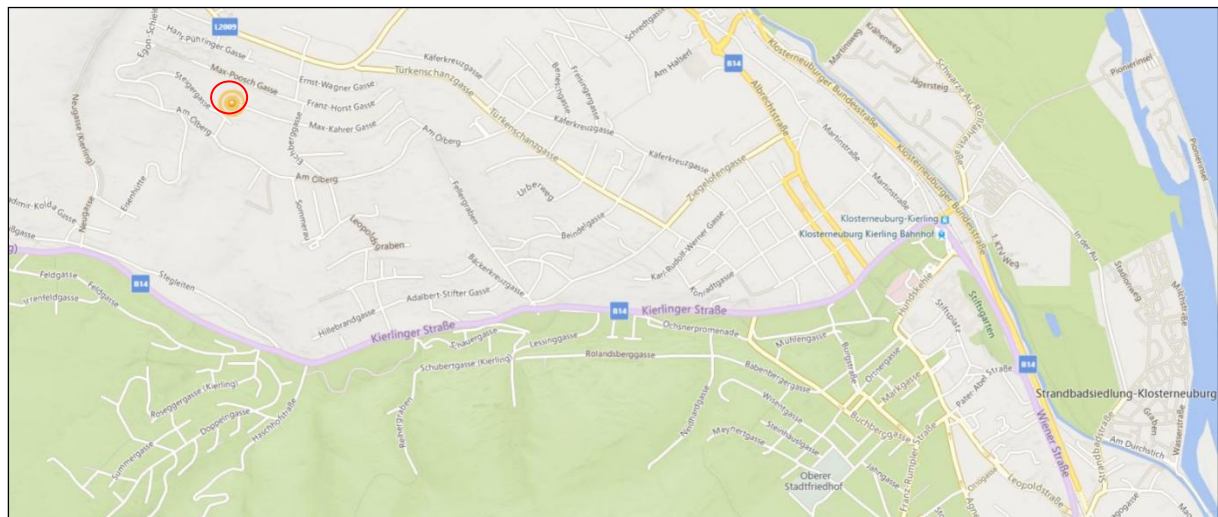
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit der vor Ort durchgeführten Befundaufnahme. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lageeigenschaften.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg im Straßenverkauf der Steigergasse und ist vom Straßenzug „Am Ölberg“ kommend unmittelbar zu Beginn der Steigergasse situiert. Die unmittelbare Mikrolage ist durch eine überwiegend aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie dazugehörigen Grün- und Gartenflächen geprägt. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage mit geringem Verkehrsaufkommen und einer für Wohnzwecke günstigen Umgebungsqualität. <i>Lage Individualverkehr (gute Erreichbarkeit)</i> Die verkehrstechnische Anbindung für den Individualverkehr ist als gut zu beurteilen. Über die B14 (Kierlinger Straße) besteht eine gute Verbindung sowohl in Richtung Stadtzentrum Klosterneuburg als auch in Richtung Tulln. Darüber hinaus ist über das übergeordnete Straßennetz eine gute Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt Wien gewährleistet. <i>Lage öffentlicher Verkehr (durchschnittliche Erreichbarkeit)</i> Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Eichberggasse 30“ der Regionalbuslinie 402 befindet sich in einer Entfernung von rund 280 m. Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ist etwa 3,5 km entfernt und innerhalb von rund 7 bis 10 Fahrminuten erreichbar. Dort bestehen Anschlüsse an die ÖBB-Linien S40 und R40 sowie an weitere Regionalbusverbindungen. Ergänzend erschließen die Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die Stadtbuslinien 1 und 2 das Gemeindegebiet und stellen Zubringerverbindungen zu den Bahnhöfen Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Weidling her. <i>Lage Nahversorgung (durchschnittlich- Bedarf individueller Verkehrsmittel)</i> Die für den täglichen Bedarf erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomiebetriebe, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Postdienstleistungen sowie sonstige öffentliche und private Versorgungseinrichtungen befinden sich in Entfernungen von etwa 1 bis 5 km und bedürfen einer Anbindung durch Individualverkehr.

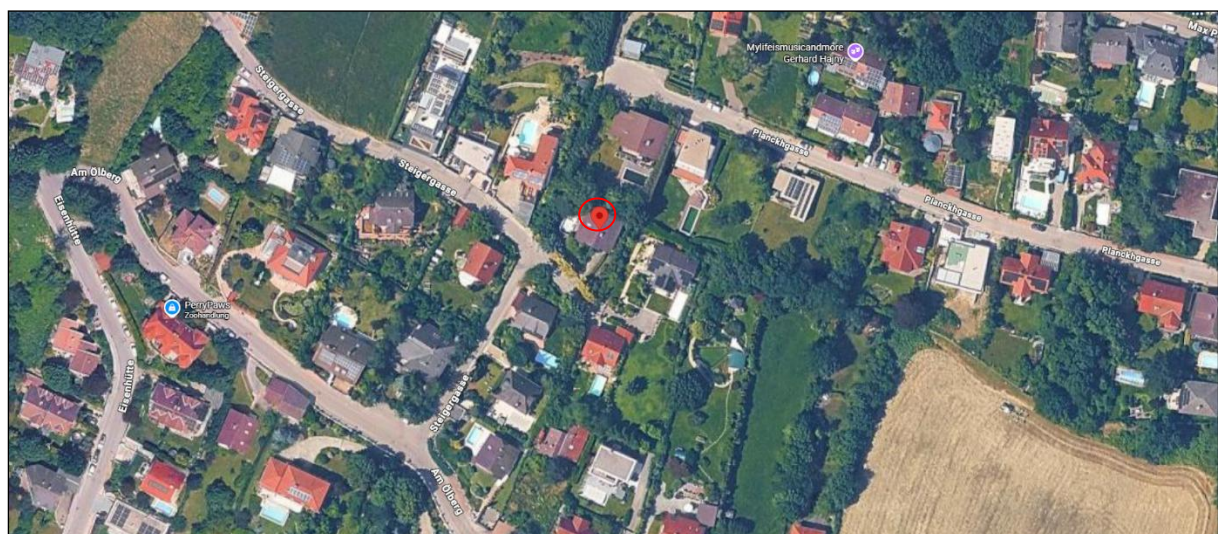
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaften

2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Die Blaue Apotheke	1,36 km
Arzt	Cornelia Schöppl	1,30 km
Aufladestation	Plug+Pray Kritzendorf	1,84 km
Autowaschanlage	eni wash	3,51 km
Bäckerei	Dacho, Stadtplatz 35,	2,54 km
Bar	Manege	2,50 km
Bibliothek	Öffentliche Bücherei Kierling	953 m
Biergarten	Schutzhaus Am Ameisbach	12,48 km
Café	Café im Amtshaus, Hauptstraße 56-58/4, 3420 Kritzendorf	2,05 km
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	4,66 km
Drogerie	Bipa, Stadtplatz 33	2,57 km
Eissalon	Leonardelli la Gelateria, Hofkirchnergasse 14	2,49 km
Fahrschule	Leo's Fahrschule	2,65 km
Fahrzeugverleih	Laimer Nutzfahrzeuge	4,54 km
Fast-Food Restaurant	Silbersee Standl	3,67 km
Fleischer	Fleischerei Hofmann, Hauptplatz 13, 2100 Korneuburg	4,75 km
Friseur	Friseur Kaisler,	1,31 km
Gemischtwaren	Nah&Frisch	1,94 km
Grünraum	Stollhof, Keine Adressinformation	980 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	13,54 km
Kindergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	701 m
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	1,61 km
Konditorei	Christina's Sweet-Art e.U.	1,64 km
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Klosterneuburg	2,60 km
Kulturinstitut	Pfadfinder	2,16 km
Museum	Franz-Kafka-Gedenkraum	1,61 km
Musikschule	Musikschule Klosterneuburg	2,57 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400 Klosterneuburg	2,87 km
Postamt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,69 km
Pub	Buri's	2,57 km
Rechtsanwalt	Dr. Ollinger	2,74 km
Restaurant	Weingut Ubl-Doschek	1,21 km
Schule	Volksschule Kierling	1,30 km
Seniorenwohnheim	Agnesheim	1,87 km
Supermarkt	Spar	826 m
Tankstelle	Turmöl	1,95 km
Theater	Kellertheater Wilheringerhof, Albrechtstraße 61	2,21 km
Tierarzt	Tierambulanz Kierling, Keine Adressinformation	853 m
Universität / Hochschule	ISTA (Institute of Science and Technology Austria)	2,27 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	7,94 km
Zahnarzt	Judith Kohl, Keine Adressinformation	1,31 km
Zoo	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl	5,85 km

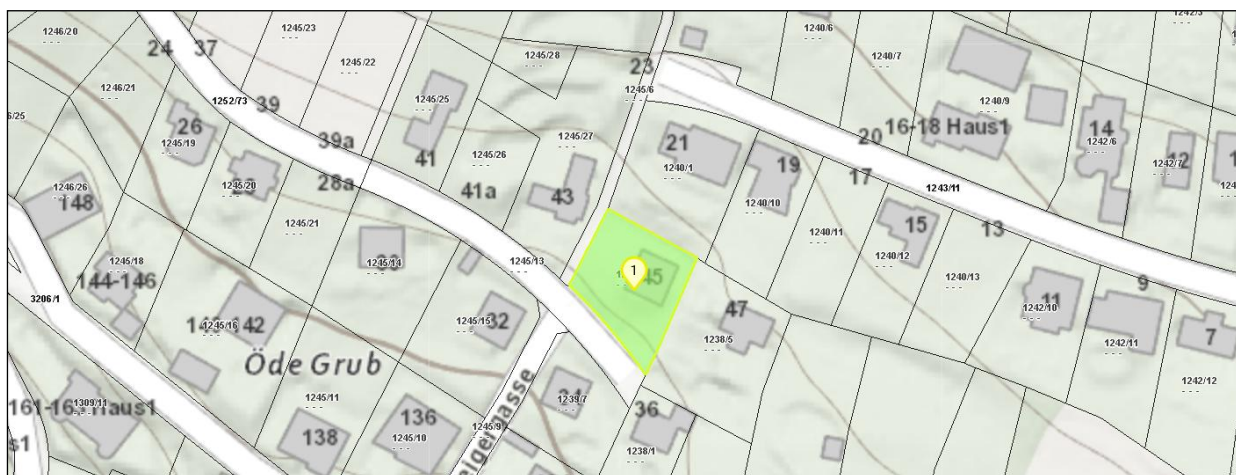
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas>

Auf der Liegenschaft ist folg. aktuelle Widmung ausgewiesen:

GSTNR 1239/6 (EZ 5751) als Bauland-Wohngebiet – zwei Wohneinheiten

*„Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Bauplatz“.
Eine Bebauungsdichte ist nicht vorgeschrieben; Bauklasse I oder II (d.h. 2 Vollgeschoße mit einer Beschränkung für zurückgesetzte Geschoße); offene Bauweise.“*

Auf Grund der vorgenommenen Recherchen ist hinsichtlich der bestehenden Bebauung von einem widmungsentsprechenden Umfang auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

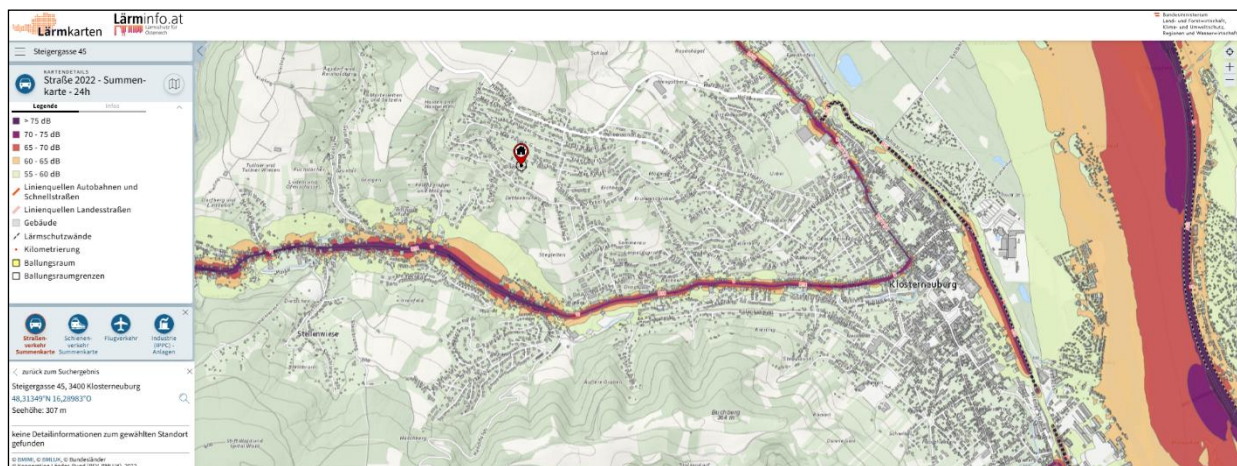
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)

In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen.

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die bgg Liegenschaft liegt im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-Verkehr weit unter dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#_Str.-Verkehr: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 55-60 dB

Für die Bewertung der gegensatändlichen Liegenschaftsanteile ist auf der Grundlage der Erhebungen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahmen von keiner wertrelevanten Lärmbeeinträchtigung von der Straßenseite auszugehen.

2.5. Beschreibung der zu bewertende Liegenschaft und deren Bebauung

Kriterium	Beschreibung
Konfiguration, Größe, Ausrichtung des Grundstücks	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist gemäß Grundbuchsstand eine Gesamtfläche von 766 m² auf. Das Grundstück ist trapezförmig konfiguriert und erstreckt sich von der an der Steigergasse gelegenen Straßenfront in nordwestliche Richtung. Die topographischen Verhältnisse sind durch eine Hanglage gekennzeichnet; das Gelände beginnt bereits an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut anzusteigen und entwickelt sich über mehrere Geländestufen kontinuierlich bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Die Höhendifferenz ist deutlich wahrnehmbar und prägt die Nutzungs- und Bebauungssituation. Die Erschließung erfolgt von der Steigergasse aus. Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich ein Vorgartenbereich mit einer Auffahrt. Das Einfamilienhaus ist entlang der rechten Grundstücksgrenze situiert; der überwiegende Freiflächenanteil befindet sich seitlich des Gebäudes entlang der linken Grundstücksgrenze und ist als Gartenanlage mit einem gewachsenen Bestand an Bäumen, Sträuchern sowie Wiesenflächen gestaltet. Die Grundstückskonfiguration ist durch die Hanglage, die geographische Ausrichtung sowie die bestehende Anordnung der Bebauung und Gartenflächen geprägt. Die vorhandene Bebauungsstruktur entspricht dem für die gegenständliche Wohnlage typischen Erscheinungsbild von Hanggrundstücken am Ölberg in Klosterneuburg.
Haustyp/ Errichtungs-Zeitpunkt/ Raumaufteilung	<u>Haustyp:</u> Bei der bewertungsgegenständlichen Baulichkeit handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, und Obergeschoss. Das Gebäude verfügt über einen Holzdachstuhl mit Ziegeldeckung. An den oberirdischen Geschoßen, insbesondere Erdgeschoss und Obergeschoss, ist ein Wärmeschutz vorhanden. Der Errichtungszeitpunkt wird anhand der vorliegenden Unterlagen Mitte der 80-er Jahre eingestuft. <u>Raumaufteilung:</u> Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen den vorliegenden Planunterlagen. Im <u>Erdgeschoss</u> befinden sich der Eingangsbereich (Diele), eine Küche mit anschließendem Abstellraum, ein Wohnzimmer, zwei weitere Haupträume sowie ein Badezimmer. Vom Erdgeschoss besteht ein Zugang zu den Terrassenflächen und zum Gartenbereich. Das <u>Kellergeschoss</u> umfasst mehrere Lagerräume, einen Heizraum mit Zentralheizungsanlage, einen Sanitärbereich mit Dusche sowie eine Garage mit Zufahrtsmöglichkeit vom Vorgartenbereich. Das Kellergeschoss weist nutzungsbedingt überwiegend Neben- und Lagerflächen auf und ist nur eingeschränkt natürlich belichtet. Im <u>Obergeschoss</u> befinden sich mehrere Zimmer (Dachräume) und ein Sanitärbereich, welche über einen zentralen Gang erschlossen werden. Straßenseitig ist ein Balkon angeordnet.
Energieausweis	Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das bgg Gebäude einem dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert entspricht.
Anschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal
Aussenanlagen	Die Außenanlagen umfassen befestigte Terrassenflächen, teilweise mit Steinplatten, einen Garten mit Wiesen-, Strauch- und Baumbestand, eine Gartenhütte sowie ein Schwimmbecken in Betonbauweise mit Folienauskleidung. Das Schwimmbecken ist nicht funktionsfähig und sanierungsbedürftig. Zur Straßenseite besteht eine Einfriedung in Form einer Mauer mit Eisengitter sowie ein Stahl-Einfahrtstor und ein Eingangstor.

Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Die Innenausstattung ist als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bodenbeläge bestehen teilweise aus keramischen Fliesen, Linoleum sowie Holzbelägen. Die Wandoberflächen sind überwiegend gestrichen oder tapeziert; die Sanitärbereiche sind verflies, teilweise bis zur Decke. Die Fenster bestehen aus Holz, teilweise mit Verbundverglasung. Die Innentüren sind als einfache Holztüren ausgeführt, teilweise mit Glasfüllungen. Es sind sowohl Holz- als auch Stahlzargen vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizungsanlage (Ölheizung- Kesseltausch 2010); Radiatoren sind in allen Ebenen augenscheinlich vorhanden. Die Installationen sind teilweise offen geführt. Wasseranschlüsse sind vorhanden. Das Kellergeschoss weist Fliesenböden auf und ist teilweise beheizt. Aufgrund der Lage und Bauweise besteht im KG eine eingeschränkte natürliche Belichtung. Der Gesamtzustand der Baulichkeiten ist als abgewohnt zu beurteilen. Der Erhaltungszustand ist insgesamt durchschnittlich, laufender Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf ist gegeben. Einzelne Ausstattungsbereiche entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Standards.
Grundbücherliche Einverleibung	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesene Geldlasten sind nicht bewertungsgegenständlich).
Nutzung des Bewertungsgegenstandes	Nach den im Zuge der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen ist davon auszugehen, dass die gegenständliche Liegenschaft zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt ist. Hinweise auf bestehende Bestands-, Miet- oder sonstige Nutzungsrechte konnten weder aus den vorliegenden Unterlagen noch im Rahmen der örtlichen Erhebungen festgestellt werden. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte wird der Bewertung daher die Annahme einer bestandsfreien Liegenschaft zugrunde gelegt.

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Einfamilienhausliegenschaft in Eigennutzung durch den Verpflichteten. Für solche Objekte ist das Sachwertverfahren in seiner Kombination aus Vergleichswert für Grund und Boden und Substanzwert für die errichteten Baulichkeiten das geeignete Bewertungsverfahren. Der Bodenwert ermittelt sich aus den Erhebungen zu Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke in der Umgebung sowie aus allgemeinen Informationsquellen (Immobilienpreisspiegel und Internetdaten über Angebote vergleichbarer Grundstücke etc.) zu durchschnittlichen Marktpreisen.

3.2. Sachwertverfahren (§ 6 LBG):

(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).

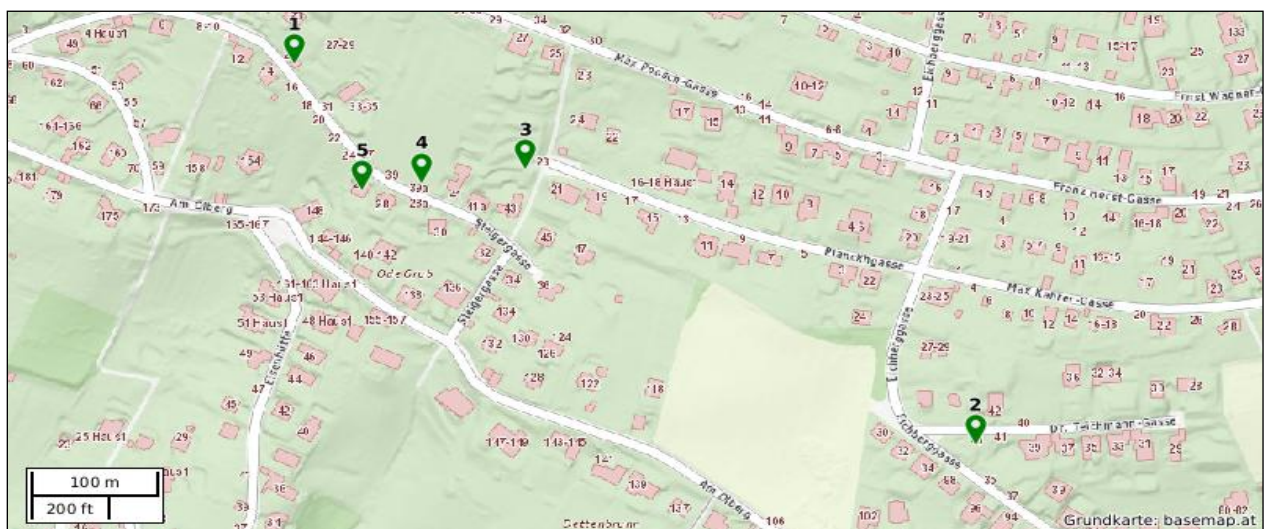
(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertende Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband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

Der Sachwert ermittelt sich gem. § 6 (1) LBG stichtagsbezogen aus dem **Bodenwert** bezogen auf die erhobene Grundfläche und dem **Gebäudewert** bezogen auf die ermittelte Nutzfläche der zuordenbaren Bebauung anhand der Plandokumente.

a) Bodenwert

Aus den Recherchen der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten in unmittelbarer Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft stichtagsbezogen Verkaufstransaktionen für unbebaute Grundstücke erhoben werden; die für einen Vergleich mit den Lage- und Widmungsvoraussetzungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft geeignet sind.



Adresse	Datum	m ²	Kaufpreis	m ² -Preis
Steigergasse 39a	12.12.2025	1 366,00 m ²	€ 973 000,00	€ 712,30
Steigergasse 24	16.12.2025	637,00 m ²	€ 569 000,00	€ 893,25

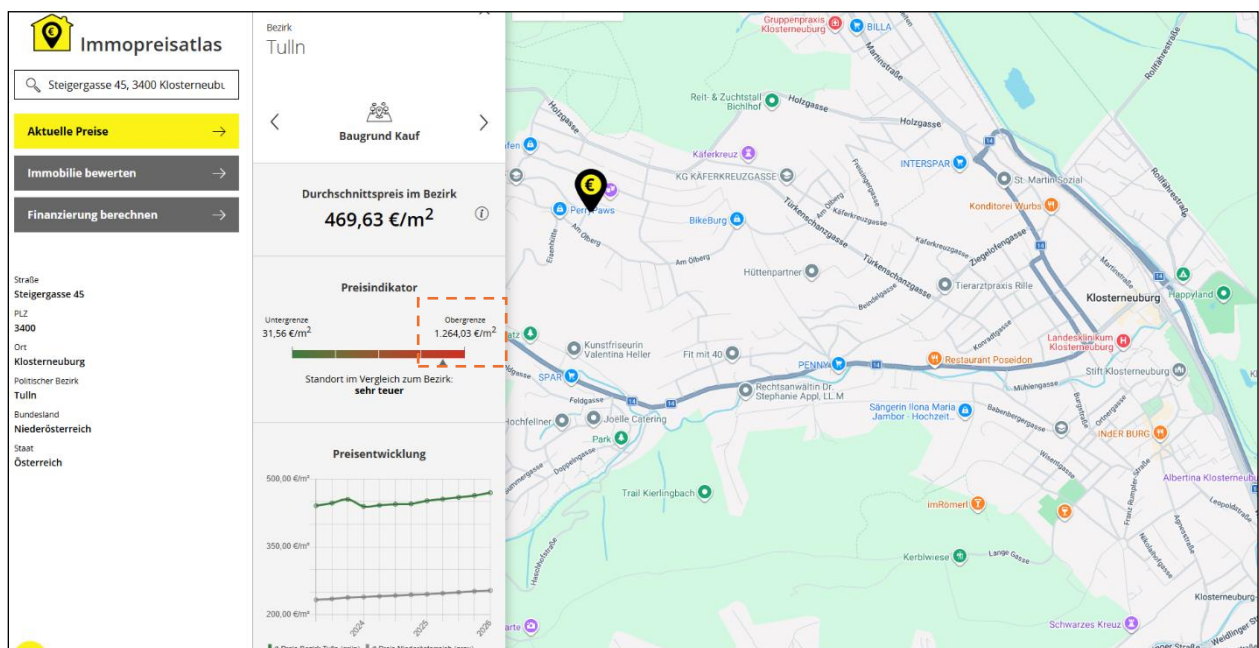
Quelle: <https://immobase.immounited.com/intern.aspx?page=12>

Aus dem vorliegenden Vergleichsspektrum ist ersichtlich, dass Grundstücke in der Größeordnung bis 700 m² im Spektrum eher an der oberen Schwelle orientiert sind, während Liegenschaften über 1.000,00 m² eher im unteren Schwellenbereich angesiedelt sind.

Die statistisch erhebbaren Datenquellen zu Grundstückspreisen bestätigen, dass das aktuelle Preisniveau für Grundstückspreise im Bereich ‚Kierling‘ zum Bewertungsstichtag in einer Preisspanne zwischen rd. € 450,00/m² und € 800,00/m² [Auswertung immowert.at] liegt.

NIEDERÖSTERREICH ▾	Grundstückspreise für KG Kierling (1703)		
TULLN ▾	Grundstückspreis von	Grundstückspreis bis	Tendenz
KLOSTERNEUBURG ▾	€ 450.-	€ 800.-	→
KIERLING ▾			

Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/



Bezogen auf die Lage und Größe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der bestehenden Konfiguration wird in Abstimmung mit den Ergebnissen aus den Recherchen der Vergleichsdaten ein Freigrundwert in der Höhe von € 900,00/m² herangezogen. Dieser Wert wird mit der grundbücherlich ausgewiesenen Grundfläche multipliziert. Auf Grund der bestehenden Hanglage im Verhältnis zur Bebauung wird ein Abschlag in der Höhe von 10% vorgenommen.

b) Gebäudewert

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)	
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)	

Ausgangsbasis für den **Gebäudewert** ist der zum Bewertungsstichtag zu ermittelnde Bruttoherstellungswert aller bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten, bezogen auf die Bauweise und Ausführung. Dieser Wertansatz erfolgt, unter Heranziehung der Empfehlungen der Sachverständigen zu durchschnittlichen Bruttobaukosten in Niederösterreich, in normaler Ausstattungsqualität mit rd. € 2.900,00/m². Der Herstellungswert der gegenständlichen Bausubstanz ermittelt sich durch Multiplikation des erhobenen Herstellungswertes €/m² mit der erhobenen lt. Plandokument erhobenen Nutzfläche. Beim Herstellungswert des Kellergeschosses ist der geringere Ausstattungsqualität durch die geringere Qualifizierung (75% der Herstellungskosten) berücksichtigt.

Die Alterswertminderung wird vom Neuherstellungswert gesamtheitlich unter Berücksichtigung der linearen Alterswertberechnung auf Basis des kalkulatorisch ermittelten Gebäudealters zum Bewertungsstichtag (40 Jahre) und der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines solchen Gebäudes (60 Jahre) mit 66,67 % vorgenommen.

Die Außenanlagen (Einfriedung, Terrasse, Pool, Hütte) werden mit 5% angesetzt. Für die bestehenden Mängel im Bereich Außenanlagen und Innenausstattung wird ein Abschlag von 10% vorgenommen, das entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 45.000,00.

3.3. Wertermittlung

Sachwertberechnung				
Bodenwert	Faktoren			Gesamtwerte
Freigrundwert	766,00 m²	€ 900,00	100%	€ 689 400,00
Abschlag Gebundenheit/Hanglage	10%			-€ 68 940,00
geminderter Grundwert		€ 810,00 /m²		€ 620 460,00
Gebäudewert	Nutzfläche	€/m²	Qualifizierung	Gesamtwerte
Herstellungskosten: KG	34,48 m²	€ 2 900,00	75%	€ 74 994,00
Herstellungskosten: EG	85,06 m²	€ 2 900,00	100%	€ 246 674,00
Herstellungskosten: OG/DG	44,82 m²	€ 2 900,00	100%	€ 129 978,00
Herstellungswert	164,36 m²	€ 2 747,91		€ 451 646,00
abzgl. lineare Alterswertminderung			-66,67%	-€ 301 097,33
Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Terrasse, Pool, Hütte)			5,00%	€ 22 582,30
abzgl. Mangel (Poolsanierung, Instandhaltungsrückstand)			10,00%	-€ 45 164,60
Gebäudezeitwert				€ 127 966,37
Sachwert (Grund- + Gebäudewert) gesamt				€ 748 426,37
Sachwert, gerundet				€ 750 000,00

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt gerundet

€ 750.000,00.



Wien, am 29.05.2026

Der Sachverständig
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

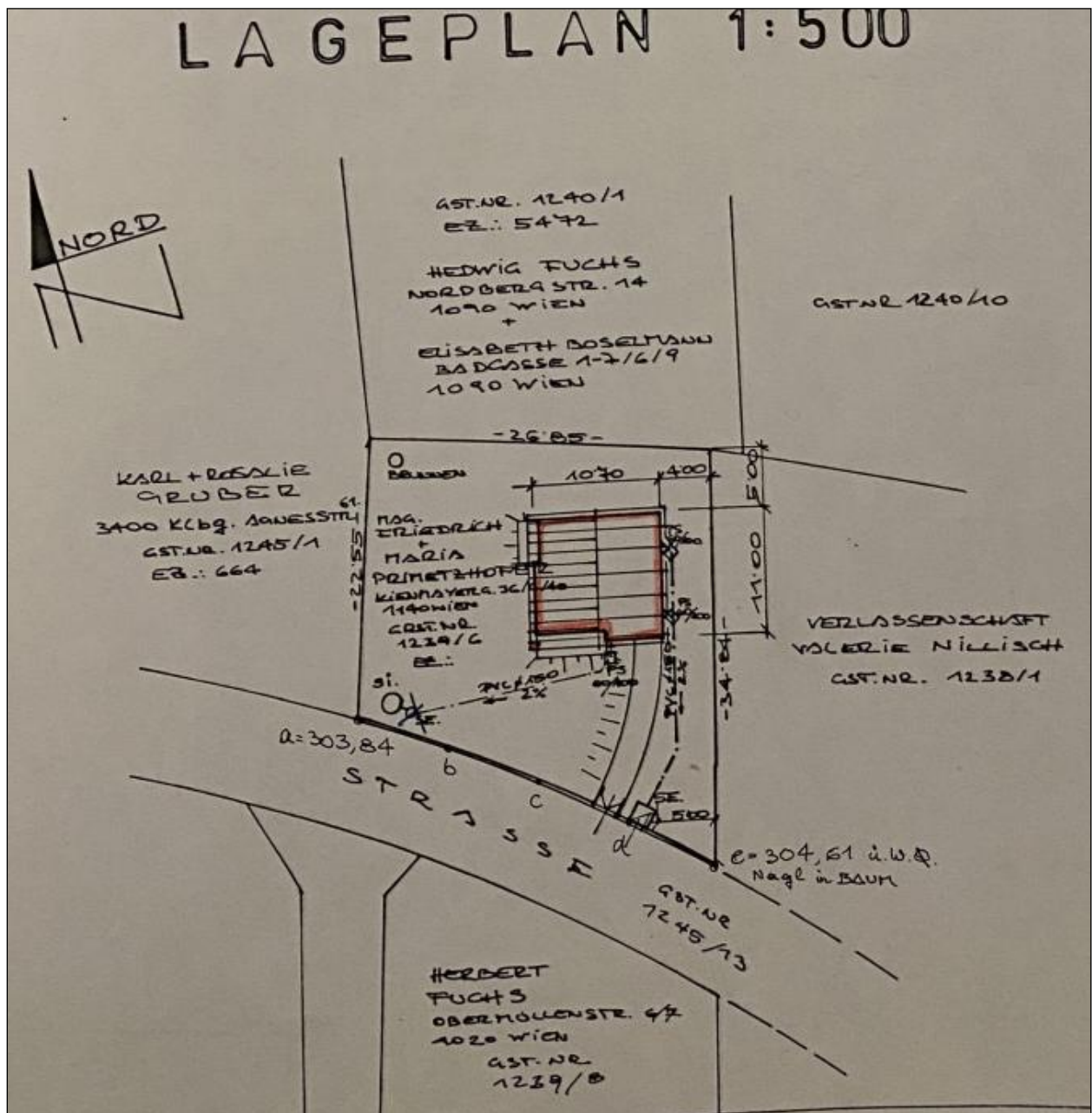
4.1. Grundbuchsauszug

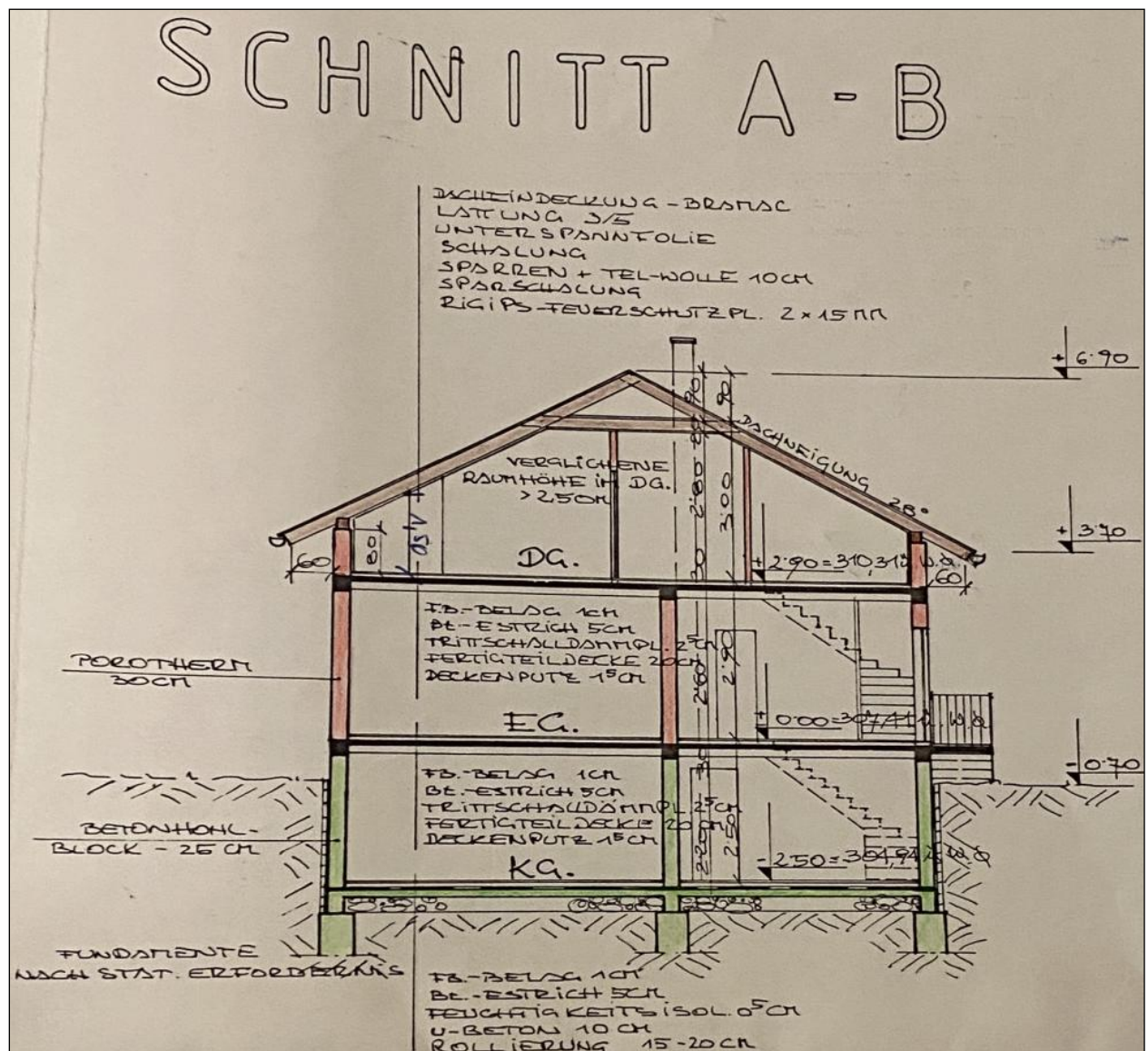
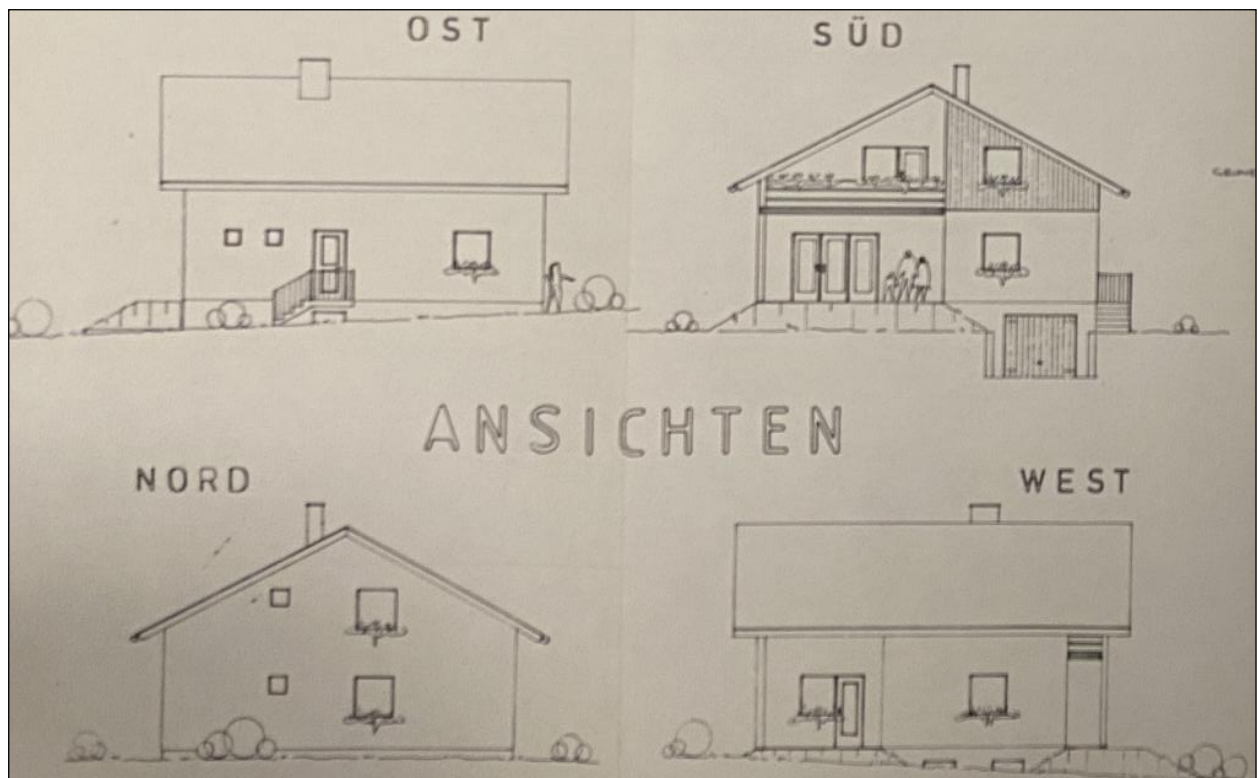
 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01704 Klosterneuburg		EINLAGEZAHL 5751	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg			

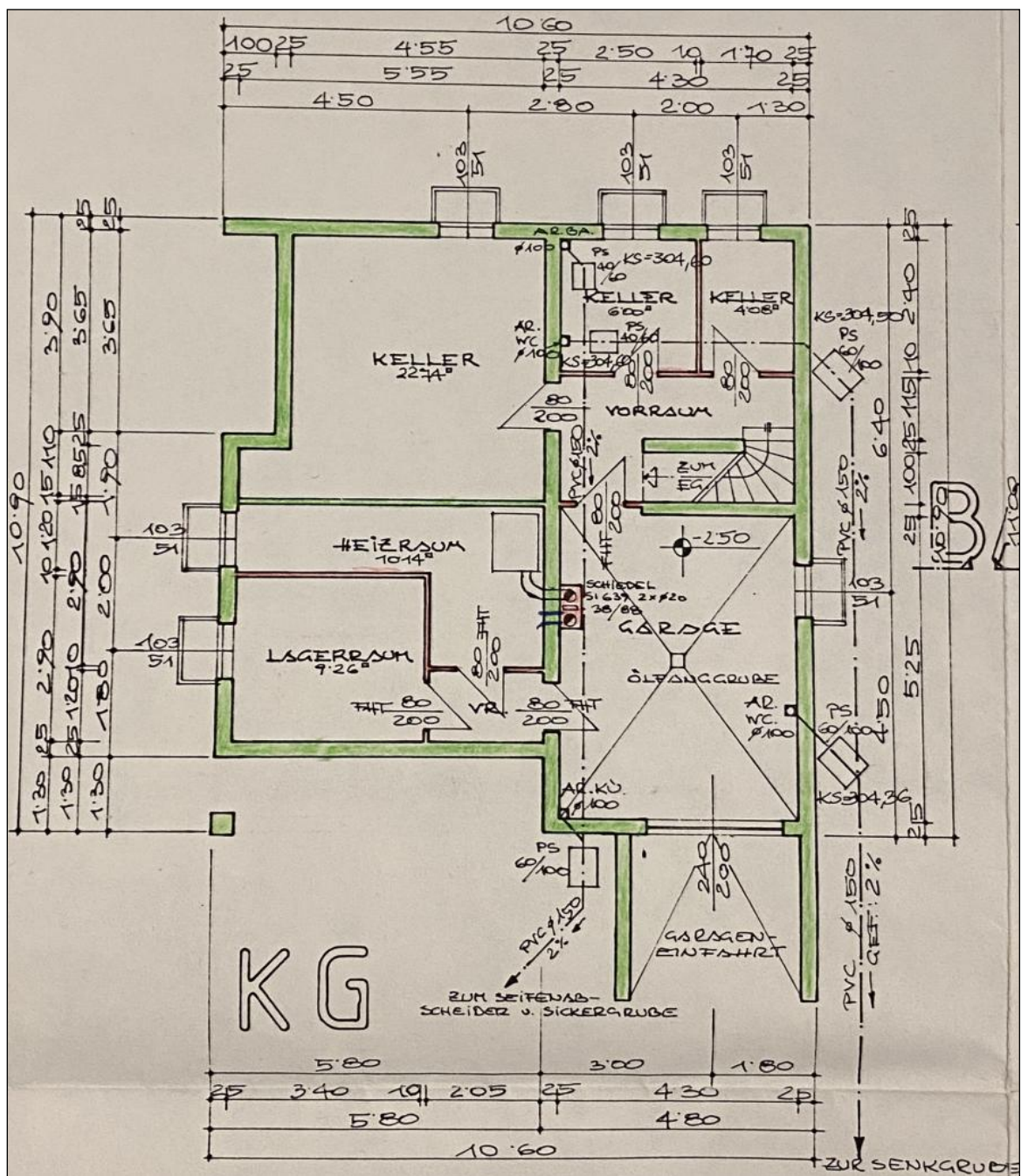
Letzte TZ 2554/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1239/6	G GST-Fläche *	766	
	Bauf.(10)	121	
	Gärten(10)	645	Steigergasse 45
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
2 a 1984/1986 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 1239/6			
***** B *****			
3 ANTEIL: 1/1			
BIGS GmbH (FN 397036b)			
ADR: Haydnstraße 52, Leopoldsdorf 2333			
a 2981/2017 Kaufvertrag 2017-11-06 Eigentumsrecht			
b gelöscht			
***** C *****			
5 a 2981/2017 Pfandurkunde 2017-11-10			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 600.000,--	
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG			
(FN 203160s)			
c 1444/2025 Klage (3 Cg 66/25a - LG Korneuburg)			
d 2554/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe			
C-LNR 8a			
8 a 2554/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur			
Hereinbringung von vollstr. EUR 430.307,07 samt 1,7 %			
Sollzinsen und 4,8 % VZ jeweils seit 28.5.2025 bei			
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR			
15.779,13 samt 4 % Z seit 13.8.2025, Antragskosten EUR			
3.288,87 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG			
(8 E 3427/25y)			
b 2554/2025 Pfandrecht bereits sichergestellt unter C-LNR 5a			
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

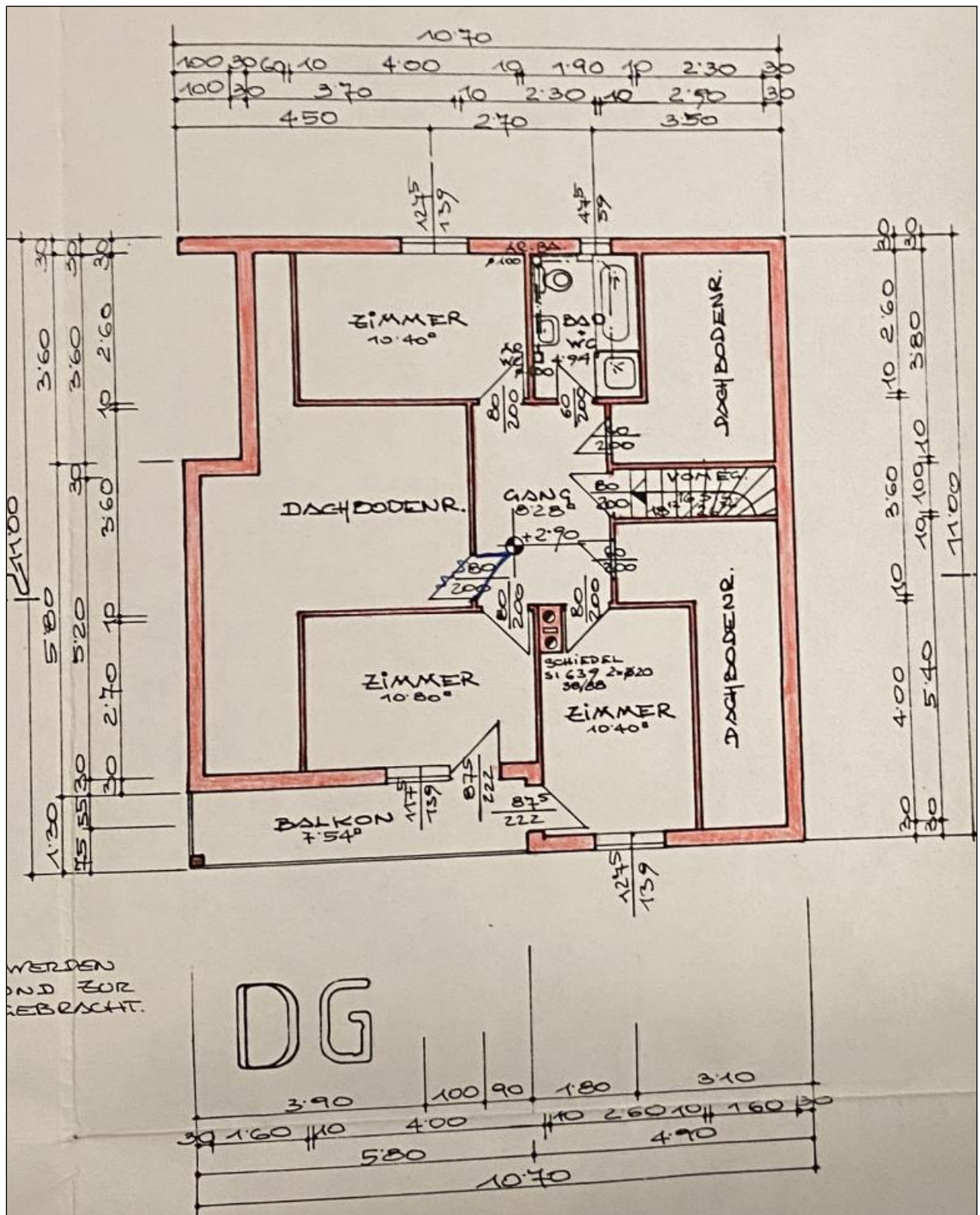
Grundbuch		27.05.2026 09:09:12	

4.2. Plan









4.3. Fotodokumentation

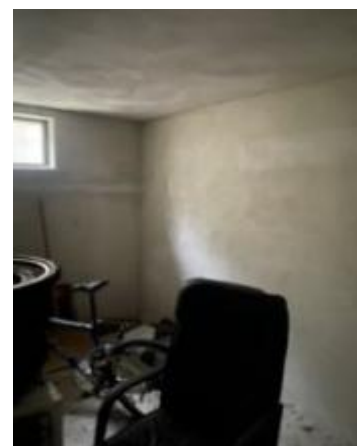
➤ Außenbereich

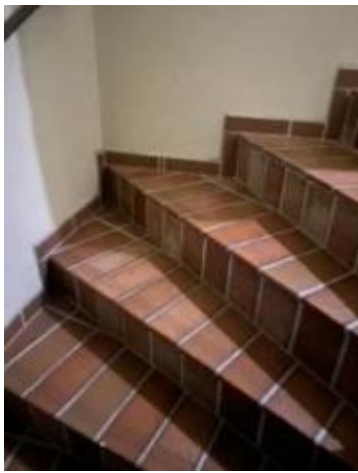


➤ **KG. Garage:**



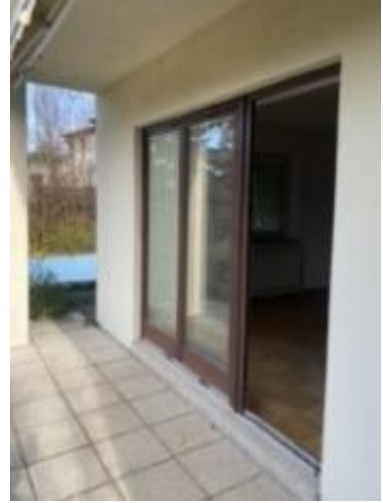
KG





EG





Dachgeschoß



